

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA DO CONDE SUL

Memória Descritiva e Justificativa



Dezembro 2023



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO	3
2.1. Quadro Jurídico	4
2.2. Quadro Conceptual.....	5
2.3. Quadro Estratégico.....	6
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	8
3.1. Rede Urbana Municipal	8
3.2. Centro Urbano de Vila do Conde	9
4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR	15
4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Conde.....	15
5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE VILA DO CONDE SUL	19
5.1. Abordagem metodológica	19
5.2. Critérios de delimitação da ARU	21
5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação	25
6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE VILA DO CONDE SUL.....	27
6.1. Identidade e História	27
6.2. Parque Edificado	32
6.3. Caracterização Arquitetónica	43
6.3.1. Núcleo Antigo	43
6.3.2. Zona de Expansão Balnear	48
6.3.3. Zona de Pedreiras	52
6.4. Espaço Público	55
6.4.1. Espaços Urbanos de Utilização Coletiva	55
6.4.2. Espaços de Circulação	60
6.4.3. Intervenções no Espaço Público	72
6.5. Património Cultural	75
6.5.1. Património Classificado.....	75
6.5.2. Património Inventariado.....	78
6.6. Equipamentos e Serviços Públicos.....	83
6.7. Infraestruturas Urbanas	87
6.8. Atividades Económicas	88
6.9. População e Demografia.....	90
7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	95
8. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS	97
8.1. Benefícios e Agravamentos Fiscais	97
8.2. Taxas Municipais.....	102
8.3. Ações de Substituição.....	104
ANEXO – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE VILA DO CONDE SUL.....	105

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Rede urbana municipal do Concelho de Vila do Conde.	9
Figura 2 - Representação espacial das épocas de desenvolvimento urbano para Vila do Conde e Azurara.	10
Figura 3 - Classes de ocupação urbana dos territórios artificializados nas freguesias de Vila do Conde e Azurara.	14
Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias Vila do Conde e Azurara, de acordo com PDMVC.	16
Figura 5 - Espacialização de fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde Sul.	24
Figura 6 - Limites da proposta para a ARU de Vila do Conde do Sul.	25
Figura 7 - Planta do século XVI.	28
Figura 8 – Planta do século XVIII.	29
Figura 9 – Planta do Início do Século XX.	31
Figura 10 - Representação das edificações degradadas, em ruína ou em obras na ARU de Vila do Conde Sul.	36
Figura 11 - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação no Núcleo Antigo. Levantamento realizado em outubro de 2014.	37
Figura 12 - Exemplo de edifícios em ruína localizados na Zona de Expansão Balnear, na Avenida Bento de Freitas e na Zona de Pedreiras, na Avenida Figueiredo Faria.	38
Figura 13 – Ocupação funcional do piso térreo da ARU de Vila do Conde Sul.	41
Figura 14 – Exemplos de concentração de eixos/áreas com usos funcionais diferenciados na ARU.	42
Figura 15 - Localização dos edifícios com valor patrimonial; a azul, os edifícios classificados como Imóvel de Interesse Patrimonial, a vermelho, os Monumentos Nacionais e, a roxo, os imóveis com proposta para classificação, no âmbito do regime jurídico do património classificado.	44
Figura 16 - Edifícios classificados de acordo com a época construtiva, no Núcleo Antigo de Vila do Conde.	45
Figura 17 – Casas do século XVI, na Rua da Igreja.	46
Figura 18 – Casas do século XVII e XVIII, nas Rua do Lidador e Rua Rancho da Praça, respetivamente.	46
Figura 19 - Casas do século XIX.	46
Figura 20 - Habitações no Largo do Ribeirinho e na Rua 5 de Outubro, respetivamente.	47
Figura 21 – Igreja do antigo Mosteiro de Santa Clara e Capela de Santa Catarina, respetivamente.	47
Figura 22 – Localização, a vermelho, das edificações com valor patrimonial, na Zona da Expansão Balnear (exceto a área da Seca do Bacalhau), destacando-se, a azul, o único imóvel classificado.	48
Figura 23 – Exemplo das primeiras edificações, na Avenida Bento de Freitas.	49
Figura 24 - Palacete Melo, na Avenida Bento de Freitas e Chalet Silva, na Avenida Dr. Artur da Cunha Araújo.	49
Figura 25 - Exemplos dos diferentes tipos de edificações representativos da arquitetura do brasileiro “torna-viagem”, na Zona de Expansão Balnear.	50
Figura 26 – Exemplos de casas geminadas do século XX, na Avenida Sacadura Cabral.	50
Figura 27 – Casas isoladas no lote ou parcela, com arquitetura contemporânea.	51
Figura 28 - Condomínio horizontal e torres de apartamentos, nas Avenida Sacadura Cabral e Avenida do Brasil, respetivamente.	51
Figura 29 - Edifícios da Antiga Seca do Bacalhau.	52
Figura 30 – Casas térreas em banda, nas Avenida e Travessa Bernardino Machado, respetivamente.	52



Figura 31 – Casas modestas de dois pisos com elementos modernos, nas Avenida e Travessa Bernardino Machado, respetivamente.....	53
Figura 32 - Casas geminadas do Bairro Delfim Ferreira.	54
Figura 33 – Bairro da Caixa de Previdência de Vila do Conde.....	54
Figura 34 - Tipologias de espaço público na ARU de Vila do Conde Sul.	56
Figura 35 – Exemplos de áreas expectantes acessíveis ao peão.	57
Figura 36 – Bancos ao longo do percurso ribeirinho na Seca do Bacalhau.	57
Figura 37 – Praça Júlio Graça.	58
Figura 38 - Praça do Luís de Camões, na Avenida Dr. João Canavarro.....	58
Figura 39 – Praça da República.....	59
Figura 40 - Praça José Régio.....	59
Figura 41 – Parque infantil na Zona de Pedreiras.....	60
Figura 42 – Praça de Pedreiras.	60
Figura 43 - Qualidade dos espaços de circulação na ARU de Vila do Conde Sul.....	62
Figura 44 – Vias Pedonais da ARU de Vila do Conde Sul.	63
Figura 45 - Rua Conde Dom Mendo.	63
Figura 46 - Arborização da Avenida do Brasil.	64
Figura 47 - Avenida Figueiredo Faria.....	65
Figura 48 – Avenida Bento de Freitas.....	66
Figura 49 – Avenida Dr. Artur Cunha Araújo.....	66
Figura 50 - Avenida Sacadura Cabral e Avenida Dr. João Canavarro, respetivamente.....	67
Figura 51 – Rua 25 de Abril.	67
Figura 52 – Avenida Baltazar do Couto e Avenida Júlio Graça, respetivamente.	68
Figura 53 – Avenida Marquês de Sá da Bandeira, na Seca do Bacalhau.	68
Figura 54 - Rua Comendador António Fernandes da Costa.	69
Figura 55 - Rua da Misericórdia.	69
Figura 56 - Rua do Lidador.	70
Figura 57 – Rua 5 de Outubro.....	71
Figura 58 – Avenida Bernardino Machado.....	71
Figura 59 – Obras em espaços públicos na ARU de Vila do Conde Sul.....	73
Figura 60 - Representação do património cultural de Vila do Conde com destaque para os imóveis de interesse patrimonial classificados na ARU de Vila do Conde Sul.	76
Figura 61 – Monumentos Nacionais.....	77
Figura 62 – Imóveis de Interesse Público.	78
Figura 63 – Representação do património cultural de Vila do Conde com destaque para os imóveis não classificados e o conjunto de edifícios proposto para a classificação, na ARU de Vila do Conde Sul.....	80
Figura 64 – Exemplos de edifícios com interesse patrimonial.	81
Figura 65 – Edifícios inventariados do Núcleo Antigo de Vila do Conde.	82
Figura 66 – Imóvel inventariado do século XX, em obras, na Avenida Júlio Graça.	82



Figura 67 - Chaminé da antiga Fábrica Narfil e antiga Seca do Bacalhau.....	83
Figura 68 - Equipamentos e serviços públicos na ARU de Vila do Conde Sul.....	84
Figura 69 - Edifícios administrativos na ARU de Vila do Conde Sul.	85
Figura 70 - Alfândega Régia e Nau Quinhentista, na ARU de Vila do Conde Sul.....	85
Figura 71 – Equipamento desportivo: Parque de Jogos a sul do Jardim Júlio Graça, e equipamento educacional: a Escola Básica de Vila do Conde, respetivamente.	86
Figura 72 - Equipamentos de solidariedade, Centro Municipal da Juventude e Instituto São José, respetivamente.	86
Figura 73 - Representação das redes de saneamento e de distribuição de água na ARU de Vila do Conde Sul.	87
Figura 74 - Áreas de atividades industriais e comerciais na ARU de Vila do Conde Sul.	89
Figura 75 - Delimitação das áreas de maior dinâmica urbanística, nas freguesias de Vila do Conde e Azurara, com destaque para a ARU de Vila do Conde Sul.	94

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Classes de territórios artificializados na freguesia de Vila do Conde.	13
Gráfico 2 - Período de construção do parque edificado no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.	33
Gráfico 3 - Proporção de pisos por edifício no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul. ...	34
Gráfico 4 - Proporção de edifícios clássicos por tipologia no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.	34
Gráfico 5 - Proporção de edifícios com necessidade de reparação no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.....	35
Gráfico 6 - Proporção de alojamentos vagos ou secundários no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.	39
Gráfico 7 - Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.	40
Gráfico 8 – Proporção dos tipos de espaço público de circulação e de permanência na ARU de Vila do Conde Sul.....	72
Gráfico 9 - População por grupo etário no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.	90
Gráfico 10 – População por grupo etário no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde, e na ARU de Vila do Conde Sul. ...	91
Gráfico 11 - Agregados familiares no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.	92
Gráfico 12 – Número e crescimento de alojamentos no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.	92
Gráfico 13 - Número e variação de fogos licenciados em construções novas no Concelho e Freguesia de Vila do Conde.....	93



1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila do Conde Sul, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a Memória Descritiva e Justificativa da Proposta de Delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU e o quadro de benefícios e agravamentos fiscais, acrescido de um conjunto de reduções/isenções na aplicação de taxas municipais, como estímulo à ação dos proprietários e/ou outros promotores urbanísticos.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e da aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as ARU podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

No concelho de Vila do Conde, existem seis Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em vigor, designadamente: ARU de Macieira da Maia, ARU de Malta, ARU de Mosteiró, ARU de Vairão, ARU de Vila Chã e ARU de Vila do Conde e Azurara. Todas as ARU em vigor já viram aprovadas as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU). Com exceção da ARU de Vila do Conde e Azurara, todas as ARU foram aprovadas em Assembleia Municipal, no ano de 2016, e as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) em 2019. Importa referir que a ARU que aqui se propõe delimitar incluirá todos os espaços urbanos a norte do rio Ave que já se encontravam incluídos dentro dos limites da ARU de Vila do Conde e Azurara. Por conseguinte, da aprovação desta nova ARU resultará a revogação da ARU de Vila do Conde e Azurara. Relativamente ao aglomerado da Azurara, prevê-se que, em momento oportuno, possa ser delimitada uma nova ARU com âmbito espacial restrito ao aglomerado em causa.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU deve contemplar os seguintes procedimentos:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;



- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

A programação do processo de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Vila do Conde reiniciar-se-á com a aprovação desta proposta de delimitação de ARU, a que se deverá seguir a aprovação da nova Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de instrumento de programação do tipo “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana”.



2. ENQUADRAMENTO

O ambiente construído das cidades portuguesas foi sujeito, ao longo das últimas décadas, a um processo de degradação progressiva, tanto ao nível do parque edificado e da rede de espaços públicos, como no que respeita à atratividade e papel económico e simbólico dos centros tradicionais. Face a esta tendência apresenta-se como necessário e indispensável o desenvolvimento de processos integrados de reabilitação urbana, que tenham em linha de conta a racionalização de recursos, através de intervenções públicas estruturadas que permitam a revitalização dos espaços urbanos.

Estes princípios são assegurados, no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), pelos objetivos da política de reabilitação urbana que consta do artigo 3.º, nomeadamente:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*



2.1. Quadro Jurídico

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão mais atual¹, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consagrando o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Foram reunidas, neste diploma, diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação anteriormente em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.

O atual RJRU apresenta como principais elementos diferenciadores, face à legislação anterior, a inclusão de conceitos como “área de reabilitação urbana” ou “operação de reabilitação urbana”, normalizando a adoção de uma abordagem que se quer mais integradora nos processos de reabilitação urbana. Esta visão mais inclusiva pretende garantir que a reabilitação urbana assume, não só, uma vertente imobiliária ou patrimonial, mas também uma dimensão funcional, socioeconómica, cultural e ambiental, definindo, ainda, responsabilidades e a necessidade de envolvimento, no processo de reabilitação urbana, tanto do setor público como dos privados. Para este último ponto contribuem, para além dos instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (como sejam a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), a possibilidade de criação de regimes especiais de taxas, procurando incentivar a realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana.

O RJRU define a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. Esta incide sobre a Área de Reabilitação Urbana (ARU), que é definida como “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Nos termos do RJRU, a delimitação de ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A esta delimitação é associada a exigência de determinação dos objetivos, da estratégia da intervenção e da definição de um conjunto de ações municipais que favoreçam a reabilitação, onde se inclui o quadro de benefícios e agravamentos fiscais, conferindo aos proprietários e titulares de outros ónus e encargos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (artigo 14º). O ato de aprovação da ARU é publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município e, simultaneamente, enviado pela Câmara Municipal ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

¹ A versão atualizada inclui as alterações introduzidas por: Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.



Após a aprovação da ARU, o Município realiza, no prazo de três anos, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que pode tomar uma de duas formas: a) simples, se se trata de uma intervenção que se dirige principalmente à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área, sendo esta enquadrada por instrumentos de programação designados de Estratégia de Reabilitação Urbana; b) sistemática, se consiste numa intervenção dirigida, não só, à reabilitação do edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano, enquadrada, por sua vez, por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

2.2. Quadro Conceptual

A abrangência e diversidade setorial dos objetivos da política de reabilitação urbana estabelecidos no RJRU realçam o âmbito muito alargado dos instrumentos de planeamento e programação que aqui se abordam. Pode-se afirmar, a este propósito, que a “reabilitação urbana” perspectivada no RJRU contém em si diferentes “tipos de reabilitação”, isto é, diferentes níveis de intervenção e diferentes dimensões de atuação sobre os centros/aglomerados urbanos. Assim sendo, numa perspetiva de clarificação do âmbito e objetivos subjacentes à delimitação de ARU, interessa distinguir os diferentes conceitos que se destacam no léxico da política de reabilitação urbana em Portugal.

- Reabilitação Urbana – a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (Decreto-Lei n.º 307/2009).
- Reabilitação (Urbana) – é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística (Lei n.º 31/2014).
- Reabilitação de Edifícios – a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (Decreto-Lei n.º 307/2009).



- Operações de reabilitação – as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual: i) obras de alteração; ii) obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável (Decreto-Lei n.º 95/2019).
- Renovação Urbana – o conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).
- Regeneração (Urbana) – é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial (Lei n.º 31/2014).

Neste contexto, considera-se que é o conceito de “regeneração urbana” que deve ser assumido como a base conceptual unificadora de um processo de intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável. Assim definido, o conceito de “regeneração urbana” abrange um conjunto de intervenções diversificadas que vão da simples recuperação do edifício ou requalificação do espaço público (intervenções de âmbito físico) às ações de revitalização social e económica (intervenções de âmbito imaterial), executadas de forma independente ou conjugadas entre si.

2.3. Quadro Estratégico

A complexidade dos processos de reabilitação urbana decorre não apenas do âmbito multidimensional de intervenção, mas também das diferentes formas de mobilização e envolvimento dos diferentes agentes urbanos na implementação das estratégias. Ainda que essa seja uma questão que se colocará, sobretudo, na fase da programação, isto é, da aprovação da ORU, interessa, nesta fase, abordar também essa dimensão dos processos de reabilitação urbana, já que a questão operativa (isto é, o como se implementa) não deve ser desligada da decisão de aprovação da delimitação de uma ARU.

Assim sendo, transcrevem-se, seguidamente, os princípios gerais da política de reabilitação urbana, sistematizados no artigo 4.º do RJRU.

a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;

b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;



- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana”.

O Quadro Estratégico subjacente a qualquer processo de planeamento e programação da reabilitação urbana pode ser visto como o conjunto de princípios, diretrizes e objetivos que resultam da leitura estratégica do RJRU, já abordado, dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano de âmbito nacional e dos instrumentos de planeamento e ordenamento do território de âmbito municipal.

No que se refere aos instrumentos de política de desenvolvimento urbano assumem maior relevância, neste referencial estratégico para a delimitação e programação de Áreas de Reabilitação Urbana, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e o documento estratégico Cidades Sustentáveis 2020 (DGT, 2015).



3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

3.1. Rede Urbana Municipal

O concelho de Vila do Conde encontra-se localizado na Região Norte de Portugal (NUTS II), inserido na Área Metropolitana do Porto (NUTS III). As suas fronteiras incluem, a norte, o concelho de Póvoa de Varzim e, a sul, os concelhos de Matosinhos e Maia. A nascente, faz fronteira com os concelhos de Vila Nova de Famalicão e de Trofa e, a poente, é delimitado pelo oceano.

Composto por 21 freguesias, o concelho de Vila do Conde abrange uma área de aproximadamente 149 km², onde residem cerca de 80.825 habitantes (Censos 2021), resultando numa densidade populacional de cerca de 543 habitantes por km², sendo esta mais concentrada na metade norte do Concelho.

Destaca-se, na rede urbana municipal, o núcleo central, associado à cidade de Vila do Conde, que integra a maior proporção da população residente e oferece uma ampla gama de equipamentos e serviços de interesse geral, razão para que a sua relevância na estruturação do território seja notória. Na freguesia de Vila do Conde, concentram-se, aproximadamente, 35% da população total do concelho, caracterizando-se pela elevada densidade populacional e edificada. A sua área de influência, em termos de atração e concentração de atividade urbana, estende-se à totalidade dos aglomerados urbanos concelhios e até aos concelhos vizinhos, com natural destaque para as relações de interdependência que se estabelecem no contexto da conurbação Vila do Conde/Póvoa de Varzim. Esta conurbação, enquanto rótula entre o Litoral Norte e o núcleo central da Área Metropolitana do Porto, confere um importante papel à cidade de Vila do Conde na estruturação do modelo de organização territorial do arco urbano do Noroeste de Portugal.

Bem situada geograficamente, Vila do Conde dispõe de duas via coletoras que estabelecem dois eixos importantes de deslocação intra e inter concelhia, nomeadamente a A28/IC1 e a A7/IC5. A primeira contempla o eixo Norte-Sul, desde Vila Nova de Cerveira até o Porto, e a segunda cruza o Concelho a norte, no sentido nascente-poente, ligando-o a Vila Nova de Famalicão e Guimarães.

As estradas nacionais, que atravessam o Concelho, correspondem, na hierarquia viária municipal, às vias distribuidoras, destacando-se a antiga EN13 (atualmente desclassificada no troço compreendido entre a rotunda de Fajozes/Mindelo e o limite com a Póvoa de Varzim), a EN306, a EN206, e a EN104. As primeiras cruzam o território longitudinalmente (Norte-Sul), sendo que a EN13 cruza a cidade de Vila do Conde e a EN306 outras freguesias localizadas mais a nascente do Concelho. As EN206 e EN104 cruzam o Concelho no sentido este-oeste, uma a norte e a outra no centro, respetivamente. Na rede viária concelhia também se destaca a linha de Metro

ligeiro de superfície, que conecta o Concelho a outras cidades da Área Metropolitana do Porto e também permite uma rápida deslocação de indivíduos entre as freguesias servidas pela rede (Figura 1).

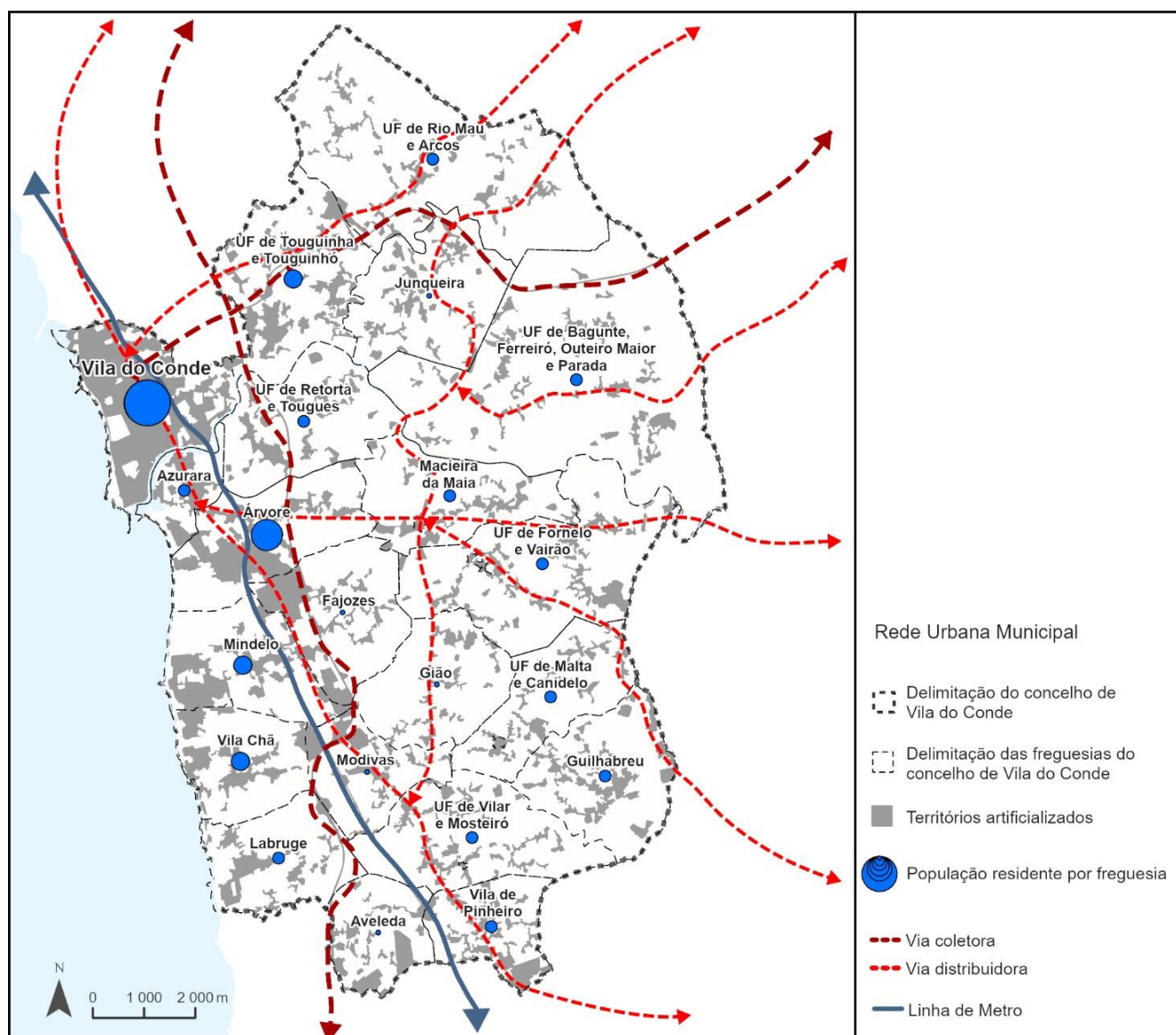


Figura 1 – Rede urbana municipal do Concelho de Vila do Conde.

Fonte: Elaboração própria com base nos dados dos Censos 2021 (INE), na Carta de Uso e Ocupação do Solo de 2018 e na cartografia vetorial do Concelho de Vila do Conde à escala 1:10.000.

3.2. Centro Urbano de Vila do Conde²

A freguesia de Vila do Conde é a sede do Concelho e assume a função central na organização do território concelhio. A consolidação da evolução urbana da Cidade inicia-se a partir dos séculos XIII/XIV com o

² Este subcapítulo foi elaborado tendo por base a informação constante nas seguintes obras: Miranda, M. d. (2015). O Bairro Balnear: contributos para a História Contemporânea de Vila do Conde (1866 - 1936). Faculdade de Letras Universidade do Porto, Mestrado em História e Património- Estudos locais e Regionais. Construção de Memórias, Porto; Guedes, P. C. (2019). Metamorfose Habitacional: o bairro das Caxinas. Mestrado Integrado em Arquitetura. Braga: Universidade do Minho Escola de Arquitetura; Sá, M. F. (1998). O Desenvolvimento Urbano e o Processo de Planeamento em Vila do Conde. Faculdade de Engenharia, Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano. Porto: Universidade do Porto; e Fernandes, M. G. (2003). Plano de Pormenor da Zona Ribeirinha Nascente em Vila do Conde: contributo de um geógrafo. Revista da Faculdade de Letras, XIX, 429-439.

desenvolvimento das cidades costeiras. A Figura 2 retrata a evolução da ocupação urbana da cidade, evidenciando o desenvolvimento e a consolidação do tecido edificado ao longo do tempo³.

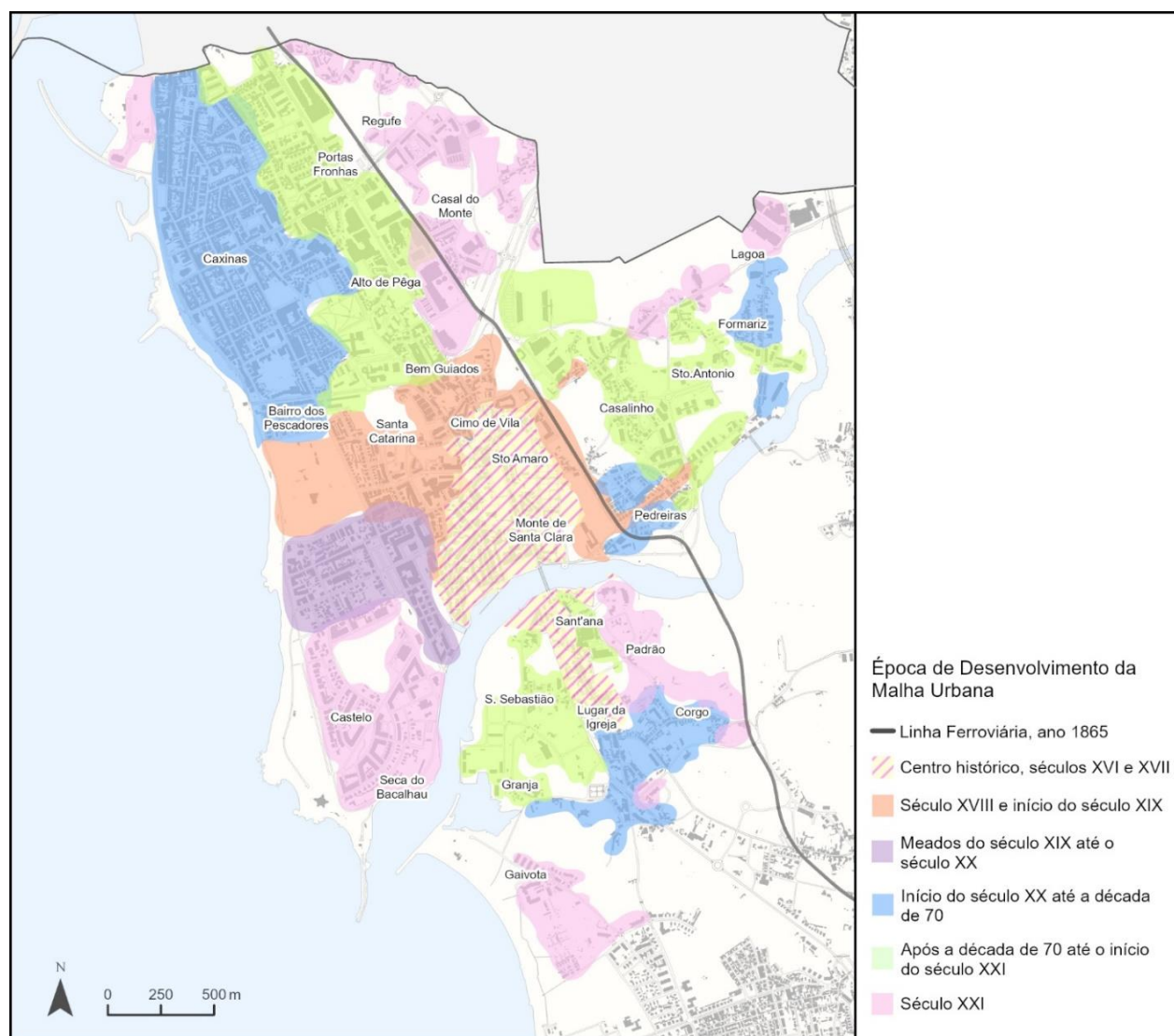


Figura 2 - Representação espacial das épocas de desenvolvimento urbano para Vila do Conde e Azurara.

Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE), dissertações académicas, cartografia histórica dos séculos XVI e dos anos de 1915 e 1979.

A freguesia de Vila do Conde apresenta um Núcleo Antigo cujo desenvolvimento foi mais intenso no século XVI, especialmente nas zonas do Monte de Santa Clara e Santo Amaro. Neste período, assistiu-se no território a uma enorme atividade centrada na sua área ribeirinha. Esta área concentrava as habitações de grupos profissionais tais como marinheiros, pescadores ou oficiais mecânicos, muitos deles ligados à construção naval. Ao longo do século XVII até o início do século XIX, verificou-se uma expansão radial da cidade, chegando às zonas de Cimo de Vila, Santa Catarina e Pedreiras.

³ Importa salientar que a análise é feita ao nível da subsecção estatística, considerando-se o período em que a maior parte da edificação se desenvolveu. Por essa razão, é natural que ocorram parcelas ou edifícios cujo período de construção não se alinha com o pressuposto para a subdivisão estatística na qual estão inseridos.



A partir da segunda metade do século XIX, a malha viária do aglomerado foi alterada, o que resultou na sua primeira grande transformação da estrutura urbana. Esse momento foi precipitado pela construção da primeira estrada oficial Porto/Viana, em 1865, que impactou profundamente o tecido e a dinâmica urbana até então estabelecida, colocando Vila do Conde como parte integrante da rota de conexão entre núcleos urbanos litorais de grande relevância, nomeadamente Porto e Viana do Castelo.

Nesse mesmo contexto, foram abertas vias perpendiculares à costa, as quais constituíram a Zona de Expansão Balnear. Uma dessas vias, a Rua dos Banhos (hoje com o topónimo Avenida Bento de Freitas), estruturou essa nova ocupação urbana. Essa Zona desenvolveu-se no sentido nascente/poente, orientada para o mar, com ruas de grandes dimensões (longitudinal e transversalmente), o que, como consequência, causou uma rotura na escala da malha urbana do Núcleo Antigo, até então de características medievais.

Outro marco de grande importância para Vila do Conde foi a inauguração da linha ferroviária em 1873, que impulsionou o processo de urbanização de toda a zona e estabeleceu uma ligação direta entre a Póvoa de Varzim e o Porto. Na época, a estação mais importante foi posicionada a montante do Mosteiro, próxima à margem do Rio Ave, atraindo para as suas imediações várias unidades industriais, que almejavam a possibilidade de uso da força motriz do rio e da nova conexão com outras cidades. Nos anos seguintes, com o desenvolvimento do território, essas indústrias deslocaram-se, gradualmente, para as zonas mais ao norte ao longo da linha férrea. Após esta intervenção, observou-se um crescimento significativo na urbanização da área das Caxinas e de Poça de Barca. No entanto, contraditoriamente, mesmo impulsionando as atividades comerciais e industriais em parte do território, essa linha também atuou como um obstáculo à sua expansão a nascente, questão que só foi resolvida nas últimas décadas.

A partir do fim do século XIX, a Cidade já exibía uma configuração linear, ainda que partisse da base radial do Núcleo Antigo. As edificações e pequenos núcleo edificados foram implantados ao longo dos eixos longitudinais Norte/Sul, resultando na nuclearização da área urbana disposta em diferentes áreas homogêneas, consolidadas ou não, separadas transversalmente por parcelas de grande dimensão.

A partir da década de 70 do século XX, os espaços vazios na malha urbana começaram gradualmente a ser preenchidos, resultando na ocupação da parte mais oriental do território, especificamente em áreas como Portas Fronhas, Alto de Pêga, Casalinho e Santo António. Nas décadas seguintes, deu-se a implementação de um conjunto de procedimentos e decisões de desenvolvimento urbano na tentativa de conter o fenómeno especulativo sobre as zonas periféricas, privilegiando a ocupação das áreas próximas do Núcleo Antigo, articulando as diversas malhas urbanas, qualificando o espaço público e promovendo o uso dos espaços exteriores.

Nas últimas décadas do século XXI, assiste-se, progressivamente, à emergência de processos de consolidação ou colmatação urbana e, mais recentemente, à implementação de processos de reabilitação urbana. Diferentes



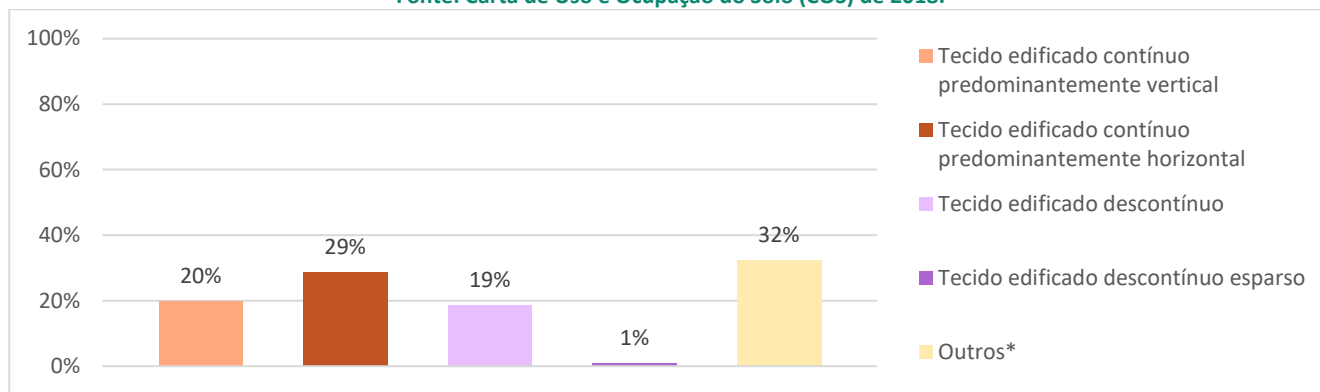
iniciativas ou operações de intervenção urbana, nos últimos 30 anos, marcam as intervenções no Município de Vila do Conde:

- Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD): apoio às câmaras municipais em operações de reabilitação e renovação de áreas urbanas degradadas e em ações de preparação ou acompanhamento de operações de reabilitação ou renovação através da instalação e funcionamento de GTL. Requalificação de espaços públicos no centro histórico de Vila do Conde, como a Praça Vasco da Gama, a Rua de S. Bento e a Zona Envolvente ao Aqueduto de Santa Clara, entre outros.
- Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS): programa de iniciativa governamental, implementado na primeira década do século XXI e que assumiu como grande desígnio a valorização ambiental e qualificação urbanística das cidades. Vila do Conde foi um dos 18 municípios portugueses a receber esta iniciativa.
- Programa de Reabilitação Urbana (PRU): revitalização e a requalificação de áreas urbanas com sinais de depressão e degradação, problemas de declínio económico e urbano, desemprego e deterioração da qualidade de vida. Vila do Conde recebeu um dos 11 projetos apoiados em Portugal.
- PROCOM - Sistema de Incentivos ao Comércio: projeto de urbanismo comercial que incluía o financiamento de obras de interiores e exteriores em estabelecimentos comerciais, aquisição de equipamento informático, divulgação publicitária, promoção de novos negócios, animação cultural e comercial, melhoria de arruamentos e espaços públicos, sinalética e mobiliário urbano. No caso da cidade de Vila do Conde, este projeto incidiu na área do núcleo histórico e espaços urbanos contíguos, e assentou na constituição de uma parceria entre o Município, a Associação Comercial e Industrial de Vila do Conde e os comerciantes localizados nas zonas objeto da intervenção.
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU): instrumento de programação que, no âmbito da execução do Portugal 2020, suportou a contratualização com as autoridades urbanas/municípios das intervenções/ações previstas nos eixos urbanos dos mesmos programas. Na sua vertente programática, os PEDU incluíam os seguintes planos de ação: Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS); Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU); Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). No âmbito do PARU, o Município identificou um conjunto de intervenções de regeneração urbana (espaço público, reabilitação de edifícios e reconversão de unidades industriais abandonadas) a serem implementadas em áreas estratégicas do Concelho, de modo a “melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”. Para o PAICD foram identificadas intervenções urbanas a levar a cabo no Núcleo Antigo das Caxinas e Poça da Barca e no Núcleo Antigo de Vila Chã, com o objetivo de proporcionar apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em áreas urbanas e rurais.



No retrato atual da cidade de Vila do Conde, construído com base na Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS 2018 - DGT)⁴, conclui-se que, aproximadamente, 72% da freguesia é ocupada por espaços artificializados. No que se refere especificamente ao tipo de ocupação urbana nos territórios artificializados, evidencia-se um padrão em que sobressaem o “tecido edificado contínuo predominantemente horizontal” (29%) e o “tecido edificado descontínuo” (19%), pontuados por zonas de concentração de edifícios multifamiliares, nas áreas de “tecido edificado contínuo predominantemente vertical” (17%) (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Classes de territórios artificializados na freguesia de Vila do Conde.
Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018.



*Outros – categoria que integra: equipamentos culturais, instalações desportivas, outros equipamentos e instalações turísticas, parques e jardins, cemitérios, indústria, comércio, rede viária e espaços associados, áreas em construção, áreas de estacionamento e logradouros, terminais portuários de mar e de rio, marinas e docas pesca e espaços vazios sem construção.

Na Zona das Caxinas, observa-se o predomínio de uma ocupação contínua e horizontal, característica que a distingue em relação a outras áreas, como a Zona de Expansão Balnear. Em outras zonas apresenta-se o predomínio de tecido descontínuo, caracterizadas por uma malha urbana pouco densa e pela implantação de habitações unifamiliares isoladas no lote/parcela. A Zona de Pedreiras e parte do Núcleo Antigo também se destacam pela ocupação contínua e horizontal, que, no entanto, assentam uma malha viária irregular, sendo que, no Núcleo Antigo, essa malha ainda conserva o traçado medieval. O edificado contínuo vertical é encontrado em algumas áreas da malha, com destaque para a Zona de Expansão Balnear, que corresponde a uma área com elevada oferta de serviços e comércio (Figura 3).

⁴ Importa ressaltar que a COS é elaborada à escala 1:25.000, pelo que apresenta obvias limitações para representação em escalas mais pormenorizadas, podendo incluir áreas em determinadas categorias, que não são as que se observam *in loco*.

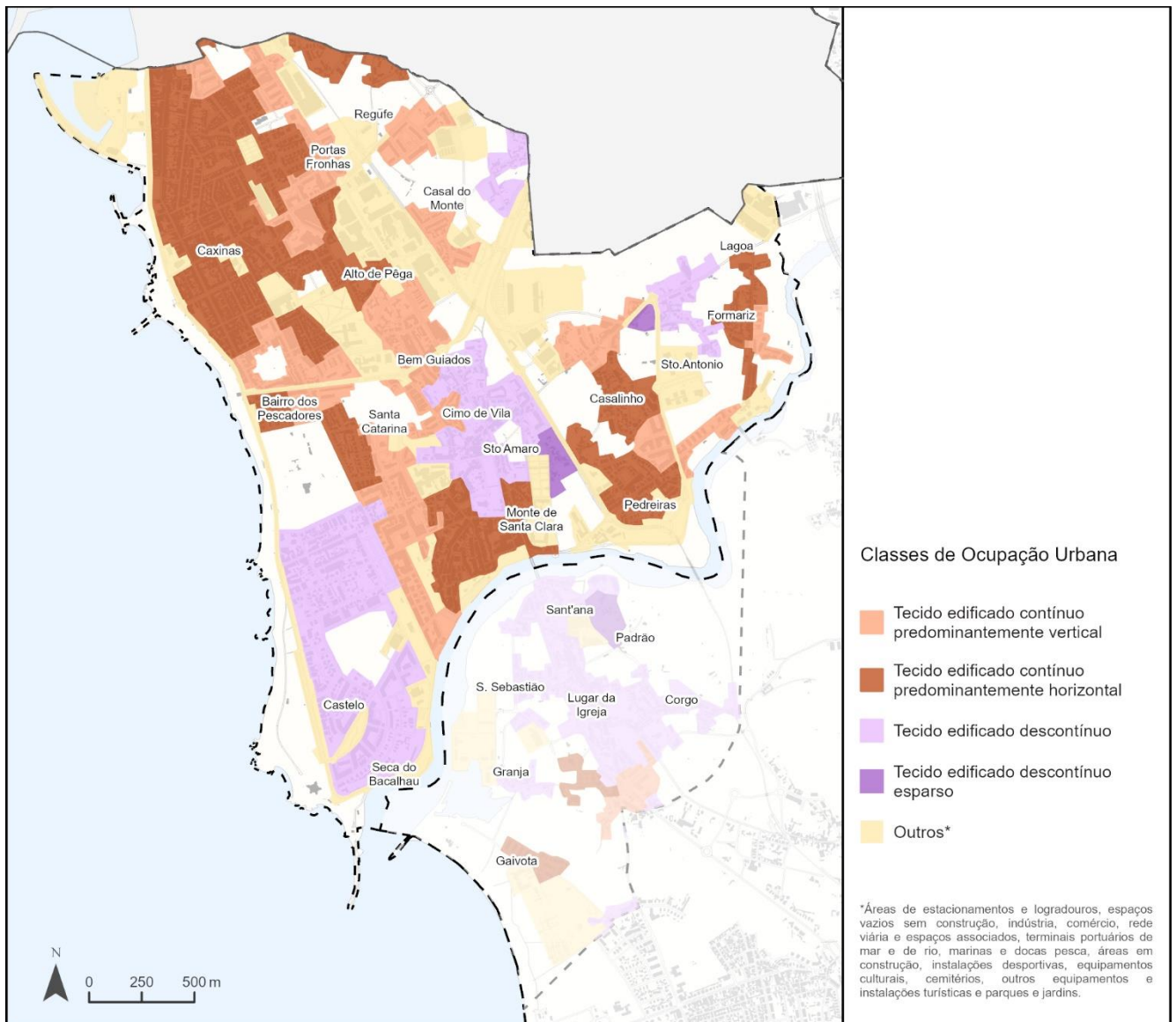


Figura 3 - Classes de ocupação urbana dos territórios artificializados nas freguesias de Vila do Conde e Azurara.
Fonte: Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018.



4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O planejamento e programação da reabilitação urbana, desde a decisão de delimitação de uma ARU até à sua operacionalização em sede de ORU, é condicionado pelos diferentes instrumentos de gestão territorial em vigor, os quais estabelecem os regimes de uso, ocupação e transformação do solo e definem os modelos e regras para a execução das intervenções de desenvolvimento ou reabilitação urbana. Por outro lado, as ARU não podem, neste âmbito, deixar de ser vistas como instrumentos de programação e execução (na dimensão urbanística, mas também na dimensão financeira e fiscal) dos planos territoriais. Atualmente, na cidade de Vila do Conde, encontram-se em vigor o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor da Área de Parque Urbano, consequência dos trabalhos realizados referentes ao Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS)⁵, sendo que para a área em causa na presente ARU apenas assume maior relevância o PDM.

4.1. Plano Diretor Municipal de Vila do Conde

Um Plano Diretor Municipal é um instrumento fundamental na gestão do território municipal que define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial, sendo o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais. Atualmente o PDM de Vila do Conde encontra-se em Revisão (Aviso n.º 10094/2018, de 26 de julho), tendo como objetivos os que se transcrevem seguidamente:

- *Promover a valorização ambiental e paisagística do território, compatibilizando a estruturação urbana com as capacidades do setor agrícola, que se tem vindo progressivamente a modernizar, com a potenciação das capacidades lúdicas conferidas pela faixa litoral do concelho, de características específicas no âmbito da Área Metropolitana do Porto, e com a consolidação do desenvolvimento das diversas vertentes de atividades produtivas dos setores secundário e terciário;*
- *Impulsionar e reforçar a qualidade ambiental da cidade, compatibilizando perspetivas de progressiva terciarização com as funções habitacionais preponderantes e com a estruturação dos diversos serviços de apoio dinamizadores das atividades urbanas;*
- *Proteger e valorizar o património arquitetónico e arqueológico na cidade e no concelho;*
- *Fomentar a fixação de unidades industriais tecnologicamente desenvolvidas e outras atividades produtivas potenciadas pelas condições de acessibilidades entretanto concretizadas;*
- *Enquadrar o desenvolvimento de políticas e intervenções, públicas e privadas, que assegurem uma acrescida coesão social com o reforço e equilibrada localização de espaços e equipamentos de uso coletivo;*
- *Reforçar a identidade de Vila do Conde como espaço de qualidade ambiental e cultural, gerador de emprego qualificado, usufruindo da beneficiação generalizada das acessibilidades e dos processos de trabalho contemporâneos sustentados nas novas tecnologias;*

⁵ Decreto-lei 318/2001, de 10 de dezembro. Resolução do Conselho de Ministros 109/2004, de 27 de julho.

- Qualificar os diversos espaços do concelho, estabelecendo previsões de ordenamento do território de forma a orientar os processos de urbanização e de edificação em moldes prospetivos e consentâneos com as atuais dinâmicas de desenvolvimento e de ocupação territorial;
- Perspetivar a estruturação da rede viária e a previsão de implementação de medidas de mobilidade sustentada, privilegiando a adoção progressiva de modos de transporte de utilização coletiva;
- Prever o incremento dos níveis de infraestruturação do concelho, precavendo a conclusão da criação, de acordo com parâmetros técnicos e económicos adequados, de redes de abastecimento de água e de saneamento abrangendo os diversos aglomerados urbanos do concelho.

Apesar de o PDM se encontrar em revisão, importa perceber a forma como, de acordo com o PDM em vigor, se encontra categorizado o solo tendo em vista o ordenamento e desenvolvimento dos diferentes tipos de espaço nele previstos e que se encontram representados na Figura 4.

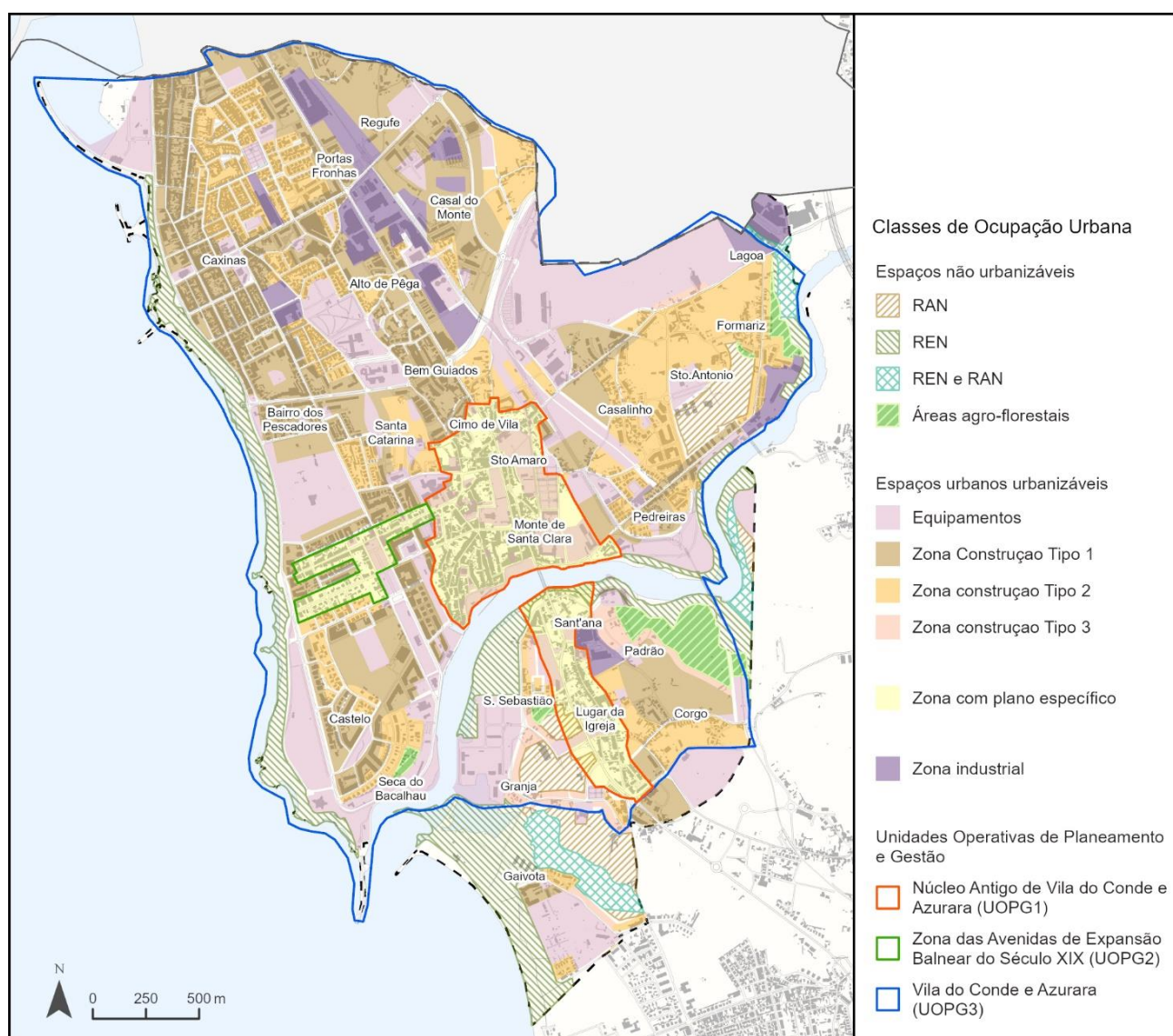


Figura 4 - Qualificação funcional das freguesias Vila do Conde e Azurara, de acordo com PDMVC.

Fonte: PDM de Vila do Conde.



O território da freguesia de Vila do Conde, de acordo com o PDM, encontra-se classificada em três categorias de espaços, a seguir discriminados:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços não urbanizáveis, correspondentes às áreas de ocupação condicionada e áreas de salvaguarda,
- c) Espaços industriais, correspondentes às zonas industriais, zonas industriais condicionadas e zonas para indústria extrativas.

Pormenorizando essas categorias, verifica-se que os espaços urbanos e urbanizáveis são as áreas de construção que se destinam preferencialmente à localização de atividades residenciais, de serviços e de equipamentos, subdividindo-se nas seguintes subcategorias:

- a) Zonas de construção do tipo I:
 - a. Destinam-se, preferencialmente, a edifícios multifamiliares, não obstante, no entanto, à construção de habitação unifamiliar, comércio e serviços, ou, quando devidamente justificada a construção ou utilização para outros usos.
- b) Zonas de construção do tipo II:
 - a. Destinam-se a edifícios de habitação isolada, geminada e em banda, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo -se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos e outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar.
- c) Zonas de construção do tipo III:
 - a. Destinam-se preferencialmente a edifícios de habitação isolada, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo -se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos e outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar.
- d) Zonas de equipamentos:
 - a. Correspondem a áreas de equipamento existentes e previstas, de dimensão relevante, destinadas à construção ou ampliação de infraestruturas, de zonas verdes, de cemitérios e de outros serviços de interesse público e utilização coletiva.
- e) Zonas Sujeitas a Planos Específicos:
 - a. Correspondem ao Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara e à Zona das Avenidas da Expansão Balnear de Século XIX. Qualquer operação urbanística que ocupe ou transforme o uso do solo ou do parque edificado, nestas áreas, fica sujeita ao cumprimento das disposições específicas de planos que visam salvaguardar e reabilitar essas Zonas.

Os espaços não urbanizáveis agrupam duas classes, uma de áreas de ocupação condicionada, que corresponde a espaços de natureza agrícola e florestal, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), nem na Reserva



Ecológica Nacional (REN); e a outra que corresponde às áreas integradas nas RAN e REN e aos espaços-canais, incluindo as faixas de proteção.

O PDM também delimita as unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), que correspondem a espaços de intervenção com um tratamento mais detalhado ao nível de planeamento e gestão urbanística. Os parâmetros urbanísticos e de intervenção para essas áreas são fixados, para cada uma das UOPG, através de planos de urbanização, planos de pormenor ou planos específicos, sendo que até à sua aprovação, se aplicam as disposições do PDM. No cartograma (Figura 4), apresentam-se três UOPG, nomeadamente o Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara (UOPG1); a Zona das Avenidas de Expansão Balnear do Século XIX (UOPG2); e a Vila do Conde e Azurara (UOPG3).



5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE VILA DO CONDE SUL

5.1. Abordagem metodológica

A proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde Sul, que aqui se descreve e justifica, tem por base uma análise do contexto político, jurídico e territorial subjacente à política municipal de reabilitação urbana e os antecedentes em matéria de planeamento da reabilitação urbana, nomeadamente no que tem a ver com a prévia aprovação de uma ARU neste território. Importa, portanto, recordar que a cidade de Vila do Conde já tem delimitada e programada uma ARU, correspondente à já referida ARU de Vila do Conde e Azurara. Esta ARU foi inicialmente delimitada em 2016 (através do Aviso n.º 8995/2016, de 19 julho), abrangendo, essencialmente, os núcleos antigos de Vila do Conde e Azurara e considerando a necessidade de revitalização destas áreas centrais, através de novos investimentos que qualificassem estes espaços urbanos e promovessem a coesão territorial e a inclusão social. Em 2018, uma reavaliação da ARU determinou a necessidade de inclusão de novas áreas, tendo sido efetuada uma redelimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara nesse sentido. À data, a reavaliação efetuada determinou a inclusão dos seguintes locais ou espaços urbanos: o Palacete Melo, uma área expectante junto da estação de metro de Vila do Conde (estação central) e a área da “Seca do Bacalhau”, incluindo o jardim Júlio Graça. A decisão de integração destas áreas teve em conta o carácter simbólico e o valor patrimonial e histórico de edifícios como o Palacete Melo, a possibilidade de promover a intervenção extensa na zona ribeirinha pelo tratamento das margens do Rio Ave nas zonas de vazios urbanos como a área da “Seca do Bacalhau” e o reforço e articulação da rede de transportes urbanos e modos suaves na vivência do centro urbano. A redelimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara, para a inclusão destas áreas, foi, assim, aprovada em 2018 e publicada pelo Aviso n.º 10093/2018, de 26 de julho. Após esta redelimitação, foi desenvolvida a programação da ORU, através de instrumento próprio, tendo o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana sido aprovado em 2021 (publicado pelo Aviso n.º 18583-B/2021 e ratificado com a publicação do Aviso n.º 731/2022, de 12 de janeiro).

Assim sendo, neste exercício de decisão sobre os limites da nova ARU de Vila do Conde Sul, partiu-se dos limites da ARU de Vila do Conde e Azurara, procurando-se, numa lógica de alargamento do processo de reabilitação urbana a outras zonas da cidade, identificar os locais e espaços urbanos que apresentam características compatíveis com a sua inclusão em área de reabilitação urbana.

A metodologia adotada para a identificação das áreas urbanas a acrescentar ao Núcleo Antigo de Vila do Conde, tendo em vista a delimitação de uma nova ARU, não foi diferente da adotada para a delimitação de outras novas ARU na Cidade. Essa metodologia assume duas dimensões fundamentais que, devidamente integradas e ponderadas, sustentam as propostas de delimitação das novas ARU da cidade de Vila do Conde— a análise urbana dos descritores urbanos e a definição dos critérios de delimitação. A primeira remete para a realidade territorial da freguesia de Vila do Conde no seu todo, assumindo que a necessidade ou oportunidade de delimitação de uma



ARU decorre, prioritariamente, de problemas e disfunções dos espaços urbanos pré-existentes. A segunda remete para os critérios que, à luz do quadro jurídico vigente, das boas práticas em matéria de reabilitação urbana e das opções estratégicas do Município, estabelecem o referencial para a ponderação das áreas urbanas que devem ou não ser delimitadas como ARU e para a aferição dos limites das mesmas.

Na análise e caracterização urbana desenvolvida procedeu-se à compilação, tratamento, representação espacial e análise de um vasto conjunto de dados geográficos, representados à maior escala disponível. Os indicadores, variáveis e descritores para os quais se desenvolveu esta análise foram agrupados por tema, designadamente:

- Identidade e História
- Morfologia Urbana
- Parque Edificado
- Caracterização Arquitetónica
- Espaço Público
- Mobilidade e Transporte
- Património Cultural
- Equipamentos e Serviços Públicos
- Infraestruturas Urbanas
- População e Demografia
- Atividades Económicas

Na escolha dos temas que estruturaram esta análise urbana procurou garantir-se que, para além da caracterização do ambiente construído (morfologia urbana, parque edificado, espaço público e caracterização arquitetónica), se abordavam aspetos mais intangíveis da realidade urbana, como é o caso do tema “história e identidade” e “população e demografia”. Houve, igualmente, a preocupação de estabelecer um âmbito de análise urbana coerente com o conceito de regeneração urbana, integrando, na medida do possível, a dimensão física da degradação urbana com aspetos mais relacionados com a revitalização social e económica dos centros urbanos.

Os dados geográficos compilados foram, em função da sua relevância, integrados numa análise espacial (do tipo sobreposição) que acabou por sustentar a necessidade de alargamento da ARU em vigor a novas áreas. Importa, no entanto, referir que a redelimitação/delimitação da ARU não é resultado automático da análise espacial dos dados geográficos compilados, havendo lugar à ponderação de outros dados de carácter qualitativo (e até subjetivo) e, como já se referiu, à aplicação dos critérios apresentados no ponto seguinte. No caso específico da ARU de Vila do Conde Sul, a dimensão e especificidade das áreas que se equacionaram para uma eventual redelimitação justificaram a ponderação da forma de operacionalização da “ARU revista”, levando à decisão de se proceder a uma nova delimitação da ARU, e não apenas a uma redelimitação.



Um dos aspetos a destacar neste procedimento de delimitação de uma nova ARU tem a ver com a decisão do Município de autonomizar, do ponto de vista estratégico (e, por conseguinte, programático), o processo de reabilitação urbana da cidade de Vila do Conde do processo análogo a desenvolver no aglomerado urbano da freguesia de Azurara. Considera-se que neste novo cenário, em que a dimensão e diversidade dos espaços urbanos incluídos em ARU, a norte do rio Ave, aumentam consideravelmente, haverá vantagem em separar os dois processos, permitindo, assim, o estabelecimento de objetivos estratégicos de reabilitação (e futuros Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana) direcionados especificamente para as debilidades concretas encontradas em cada área. Resulta daqui, na prática, a necessidade de se delimitar formalmente uma nova ARU em que se sejam integrados os espaços/locais do aglomerado urbano de Azurara que constavam da ARU original e outros que apresentem características compatíveis com essa delimitação.

5.2. Critérios de delimitação da ARU

Os pressupostos do exercício de delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), num qualquer território, devem ser os que decorrem do quadro jurídico e estratégico vigente.

Assim sendo, o primeiro pressuposto é que as ARU, no seu âmbito territorial e, sobretudo, nos seus objetivos programáticos, se enquadrem no conceito de “regeneração urbana”, que é a base conceptual unificadora do processo de reabilitação urbana que aqui se preconiza. Como já se referiu atrás, por “regeneração urbana” entende-se a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.

Globalmente, na freguesia de Vila do Conde, emergem, da análise urbana levada a cabo, algumas dinâmicas, problemas e desafios que conferem uma maior centralidade aos seguintes desígnios estratégicos do processo de reabilitação urbana (e que, como tal, são devidamente considerados na escolha dos locais onde se vai implementar esse processo – as ARU):

- Reabilitação de edifícios degradados;
- Reabilitação e qualificação de tecidos urbanos em processo de degradação;
- Promoção de melhores condições de habitabilidade;
- Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos;
- Afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana.



Na abordagem prosseguida para a identificação e delimitação das novas ARU da freguesia de Vila do Conde, concedeu-se prioridade aos tecidos urbanos consolidados, de maior centralidade e densidade de ocupação, que evidenciam características distintivas (urbanísticas, sociais e culturais), e onde se verificam problemas generalizados de degradação do edificado e/ou do espaço público. Por outro lado, advoga-se alguma contenção na delimitação das novas ARU, por forma a garantir-se as necessárias condições de exequibilidade dos seus objetivos programáticos, em sede de execução das respetivas ORU.

Em suma, na escolha e delimitação das novas ARU da freguesia de Vila do Conde, são observados os seguintes critérios genéricos:

- Continuidade e coerência

As ARU devem apresentar um desenho contínuo e coerente com a malha urbana pré-existente, evitando-se interrupções ou limites demasiado entrecortados, sem legibilidade à escala territorial. Deve, portanto, garantir-se a preservação da identidade das morfotipologias urbanas e manter-se a integralidade dos conjuntos urbanos – ruas, frentes urbanas, bairros e/ou quarteirões.

- Identidade, Urbanidade e Centralidade

Na delimitação das ARU, deve ser dada prioridade aos espaços urbanos que, em função da sua localização, funções urbanas e interesse patrimonial e histórico, apresentem uma centralidade ou “atmosfera urbana” mais marcada, no contexto do centro urbano.

- Degradação do Espaço Construído

Na delimitação das ARU, deve ser ponderado como critério preferencial o maior nível de degradação da malha urbana, da rede de espaços públicos e/ou dos edifícios (habitação ou afetos a outros usos).

- Escala, Dimensão e Unidade Estratégica/Programática

As ARU devem apresentar uma escala e dimensão que as individualizem de forma clara na malha urbana da cidade, sendo de evitar a delimitação de ARU de muito reduzida dimensão. Por outro lado, as ARU devem ter um âmbito espacial que lhes garanta alguma unidade em termos dos objetivos programáticos a prosseguir pelos diferentes agentes com responsabilidade pela reabilitação da área em causa. Isto é, devem ser evitadas ARU demasiado grandes em que, sendo as carências e desafios tão diversos, não seja possível definir um programa estrategicamente focado.

- Complementaridade das Intervenções dos Agentes Urbanos

Na delimitação das ARU deve ser tida em conta a complementaridade das intervenções dos diferentes agentes da reabilitação urbana – Município (espaço público, infraestruturas e equipamentos), promotores imobiliários (projetos habitacionais ou de criação de novos serviços ou espaços comerciais) e particulares (intervenções avulsas de reabilitação de frações ou edifícios habitacionais). Esta complementaridade deve ser espacial, temporal e programática, por forma a garantir-se que o processo de reabilitação urbana é efetivamente integrado e sustentável.



▪ Continuidade Estratégica

A localização das novas ARU deve ter em consideração as ARU já em vigor. Também ao nível estratégico deve ser garantida a continuidade do processo de regeneração urbana em curso (não apenas nos espaços urbanos onde já há ARU delimitadas). Os projetos e intervenções já implementados devem ser vistos como antecedentes que importa, nuns casos, potenciar e, noutros, alargar a mais espaços urbanos.

No que se refere, especificamente, à delimitação da ARU de Vila do Conde Sul, ponderados os referidos critérios genéricos, são identificados como fatores críticos para a delimitação da ARU os seguintes:

- Necessidade de definir uma delimitação que confira uma maior coerência à ARU em vigor no centro da cidade de Vila do Conde, que, neste momento, exclui a quase totalidade da malha urbana correspondente à Zona de Expansão Balnear e não considera a Zona de Pedreiras, áreas com importância no desenvolvimento do centro de Vila do Conde e com necessidades de requalificação;
- Identidade e dimensão simbólica da área abrangida, já que inclui o Núcleo Antigo e a Zona de Expansão Balnear, importantes áreas de desenvolvimento e estruturação da atual cidade de Vila do Conde;
- Ocorrência de um conjunto muito relevante de edifícios com valor arquitetónico e simbólico que urge preservar e reabilitar;
- Apreciável dinâmica urbanística que permitiu, nos últimos anos, a reabilitação de diversos edifícios, principalmente no Núcleo Antigo e envolvente imediata;
- Existência de edifícios, de tipologias e dimensões variadas, com necessidade de intervenções de reabilitação, de maior ou menor profundidade.

Na Figura 5, ilustram-se alguns dos fatores que assumiram uma maior preponderância na decisão da delimitação da ARU de Vila do Conde Sul, na sua nova configuração. Os dados recolhidos e, sobretudo, a análise da evolução da malha urbana permitem descrever a área que aqui se propõe para delimitação em ARU como uma área urbana com forte carácter identitário, histórico e simbólico, onde coexistem diversas funções, num ambiente urbano dominado pela função habitacional, e onde se assiste a uma dinâmica urbanística significativa.

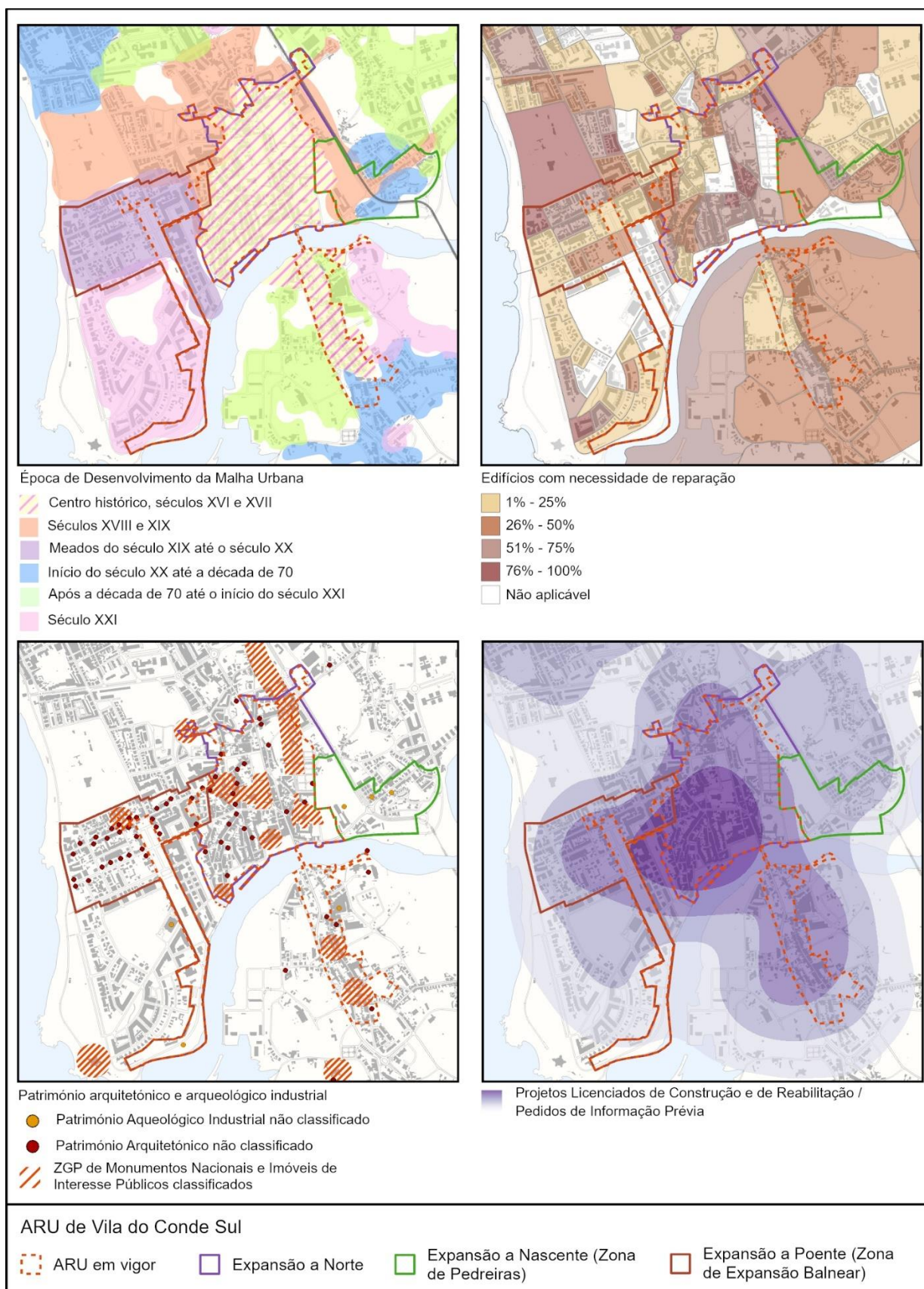


Figura 5 - Espacialização de fatores de análise urbana que determinaram a proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde Sul.
Fontes: Google Maps e Street View, elaboração própria com base em trabalho de campo (2023), cartografia histórica e dados dos Censos 2021 (INE).

5.3. Apresentação genérica da proposta de delimitação

Como já referido, anteriormente, a proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde Sul, que aqui se apresenta, integra três zonas fundamentais para o desenvolvimento do centro urbano. A ARU é, assim, constituída pelo Núcleo Antigo de Vila do Conde (com os limites que constavam da proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara), pela Zona de Expansão Balnear e pela Zona de Pedreiras, totalizando uma área de cerca de 101ha (Figura 6).



Figura 6 - Limites da proposta para a ARU de Vila do Conde do Sul.

Fonte: Elaboração própria sobre *basemap* da ESRI. .



No Núcleo Antigo de Vila do Conde está localizada parte considerável do património classificado e inventariado, que remete para a história do território, e as questões mais prementes ao nível da degradação do edificado. Com a integração da Zona de Expansão Balnear⁶, a ponte, faz-se a ligação do Núcleo Antigo à frente marítima, colocando o foco na valorização do património edificado, na necessidade de reabilitação do edificado e acompanhando as novas dinâmicas de ocupação e requalificação desta zona. E, por fim, com a inclusão da Zona das Pedreiras, abrangem-se áreas residenciais mais ou menos recentes e vazios urbanos, próximas do Núcleo Antigo, e que testemunham períodos de desenvolvimento do centro urbano associados a infraestruturas de transporte que marcaram/transformaram a paisagem urbana da Cidade (linha de caminho de ferro/linha de metro de superfície).

A ARU de Vila do Conde Sul apresenta uma delimitação algo recortada, destacando-se, a ponte, a Avenida do Brasil e o eixo constituído pelas frentes urbanas das Avenida Júlio Graça e Avenida Marquês de Sá da Bandeira. A norte, o limite passa pela Rua da Independência da Guiné; a Avenida Baltazar do Couto (troço sul) e as frentes urbanas da Avenida Dr. Artur Cunha Araújo, da Rua Comendador António Fernandes da Costa, da Rua Costeira, da Rua General Lemos e da Rua da Lapa. A nascente, a ARU encontra-se, essencialmente, delimitada pela Rua São Francisco, a Avenida da Liberdade, o Bairro Delfim Ferreira, as frentes urbanas da Avenida Bernardino Machado e a Rua Afonso Costa. E por fim, a sul, a delimitação da ARU segue, principalmente, a frente ribeirinha do Rio Ave até à sua junção com a Avenida do Brasil, ainda que os quarteirões entre a Alameda dos Descobrimentos e a Avenida Júlio Graça (até à Avenida Dr. João Canavarro, a norte) não se encontrem integradas na ARU.

⁶ Importa referir que, por opção metodológica e de simplificação de apresentação da presente proposta de delimitação da ARU, se integrou na Zona de Expansão Balnear a área relativa ao Palacete Melo (onde se instalou a Pousada da Juventude), ainda que esta já estivesse incluída na ARU em vigor.



6. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE VILA DO CONDE SUL

A proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde Sul para além da fundamentação e explicitação dos critérios que subjazem à definição do desenho dos limites propostos, inclui uma caracterização da área urbana que se propõe delimitar como ARU, abrangendo diferentes domínios ou temas. Os temas desenvolvidos ao longo deste capítulo, na sua abrangência e diversidade, procuram focar as diferentes dimensões da reabilitação urbana, incluindo não apenas a dimensão física dos problemas de degradação urbana, mas também aspetos de carácter socioeconómico e outros que permitem fazer um retrato dos desafios que se colocam a um processo de revitalização dos tecidos urbanos em análise.

A caracterização da ARU que se desenvolve ao longo deste capítulo visa, portanto, constituir um repositório de informação que permita a todos os *stakeholders* do processo de reabilitação urbana o conhecimento sobre as debilidades e desafios urbanos que se destacam nesta área urbana.

A informação sistematizada neste capítulo serve ainda o propósito de conferir uma maior adesão dos objetivos estratégicos da ARU (estabelecidos no próximo capítulo) à realidade material dos problemas de degradação/reabilitação urbana.

6.1. Identidade e História

A ARU de Vila do Conde Sul, tal como já referido, compreende uma área considerável que articula diversas zonas que contemplam, *grosso modo*, áreas associadas a diferentes períodos/marcos de desenvolvimento da cidade de Vila do Conde (Núcleo Antigo, Zona de Expansão Balnear e Zona de Pedreiras).

A génese do centro urbano de Vila do Conde crê-se ligada à instalação do Castro de S. João, cujas referências iniciais, enquanto local de fixação de população, remontam ao século VI, e que, no século X, se identifica como mero local de sede religiosa, ou como área onde se desenvolvia a “villa” marítima. Neste último documento, faz-se referência que “em riba mar, próximo do rio Ave (...) está Vila do Conde (...) e a igreja que está fundada no castro chamada de São João”. É também referida a existência de salinas e pesqueiras conducentes à produção de conservas de peixe, o que fomenta a ligação marítima de Vila do Conde com outros locais, e é o motor de desenvolvimento do aglomerado até ao século XII.

Durante o Século XIII, Vila do Conde é doada a D. Maria Pais Ribeira, no século XIV é fundado neste território o Convento de Santa Clara (por D. Teresa Martins e D. Afonso Sanches) erigido sobre o antigo Castro de S. João, e posteriormente a Vila é doada às freiras de Santa Clara, ainda durante esse século (no último quartel do século XIV). Esta doação permitirá que durante vários séculos as freiras de Santa Clara exerçam grande influência sobre este território, alimentando disputas entre os vários poderes instituídos na área. Disso são exemplos a reivindicação, por parte desta ordem, da posse plena das duas margens do rio Ave e a pretensão de cobrança de

impostos sobre as atividades exercidas nesse território, ou a oposição, até ao século XVIII, da construção de qualquer ponte de ligação entre as duas margens.

De acordo com as Inquirições de Afonso II, na área do rio Ave, existiam três povoados, nomeadamente, Vila do Conde, Pindelo e Azurara. Nessa época, Vila do Conde era residência de 300 casais, estimando-se uma população na ordem dos 1.350 habitantes, e armava mais de 60 “pinácias”, navios de pesca, cabotagem e comércio internacional. Esta dinâmica esteve certamente na base do grande desenvolvimento do porto de Vila do Conde no século XV, época de descobrimento de novos instrumentos e técnicas de navegação e aperfeiçoamento da construção naval, que impulsionaram o desenvolvimento dos estaleiros de Vila do Conde, de onde partem barcos rumo aos portos europeus e africanos. O século XVI impulsiona a Vila na direção da zona ribeirinha, juntando às atividades económicas já aí desenvolvidas os locais de residência das classes profissionais a elas ligadas. Nesta área, encontravam-se, além dos cais de cesso marítimo, as habitações de marinheiros, pescadores e oficiais mecânicos, a Alfândega Régia e a Alfândega de Santa Clara, o edifício da coleta da dízima do pescado e o cais de desembarque da barca de passagem que ligava as duas margens do rio. Tinham também presença diversos estaleiros de construção naval, distribuídos ao longo do rio, consolidando uma atividade que ao longo de séculos marcou o perfil ribeirinho da vila.



Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro, Coleção Barbosa Machado-CAM. 4-2 (nº1), Planta de Vila do Conde (1568-70), Planta colorida e manuscrita sobre papel, 71x86cm

Figura 7 - Planta do século XVI

Fontes: Proposta de Delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara (2016).

Mais a norte, verificou-se uma reorganização do centro religioso e político-administrativo da Vila em torno da Praça Nova. Em 1500 é decidida a construção de uma nova Igreja Matriz, uma vez que a Igreja de S. João era já pequena para acolher a população da Vila. Datam também desta época a abertura da Rua Nova (atual Rua do Lيدador) e a retificação do traçado da Rua de São Bento, que promoveram ligações mais diretas entre o centro administrativo e a zona ribeirinha. A posterior deliberação da construção do novo edifício para a instalação dos Paços do Concelho (edifício quinhentista notável), vem, juntamente com a Igreja Matriz, a transferência do Pelourinho e a abertura de novas vias, a criar uma centralidade na Praça Nova. Este novo núcleo da Cidade fica consolidado por volta de 1525, com a criação da casa e Igreja da Misericórdia. O enorme desenvolvimento urbano, apoiado nas novas vias e centralidade criadas no século XVI (Rua da Cruz, Rua Direita, Rua da Senra, Rua da Laje, Rua dos Mourilheiros e Praça Nova), dá lugar à construção de um conjunto edificado, durante este século, na Zona do Núcleo Antigo que ainda hoje mantém as suas características distintivas.

A expansão marítima portuguesa foi, indubitavelmente, um grande motor de desenvolvimento que permitiu que Vila do Conde extravasasse, durante o século XVI, os seus limites físicos, políticos e demográficos, atingindo neste século o seu apogeu comercial e marítimo. A sua localização estratégica na área de Entre-Douro-e-Minho, associado à sua vocação marítima tornou-o entreposto privilegiado para uma rede de territórios interiores sem acesso ao mar (Barcelos, Guimarães, Braga e Chaves).

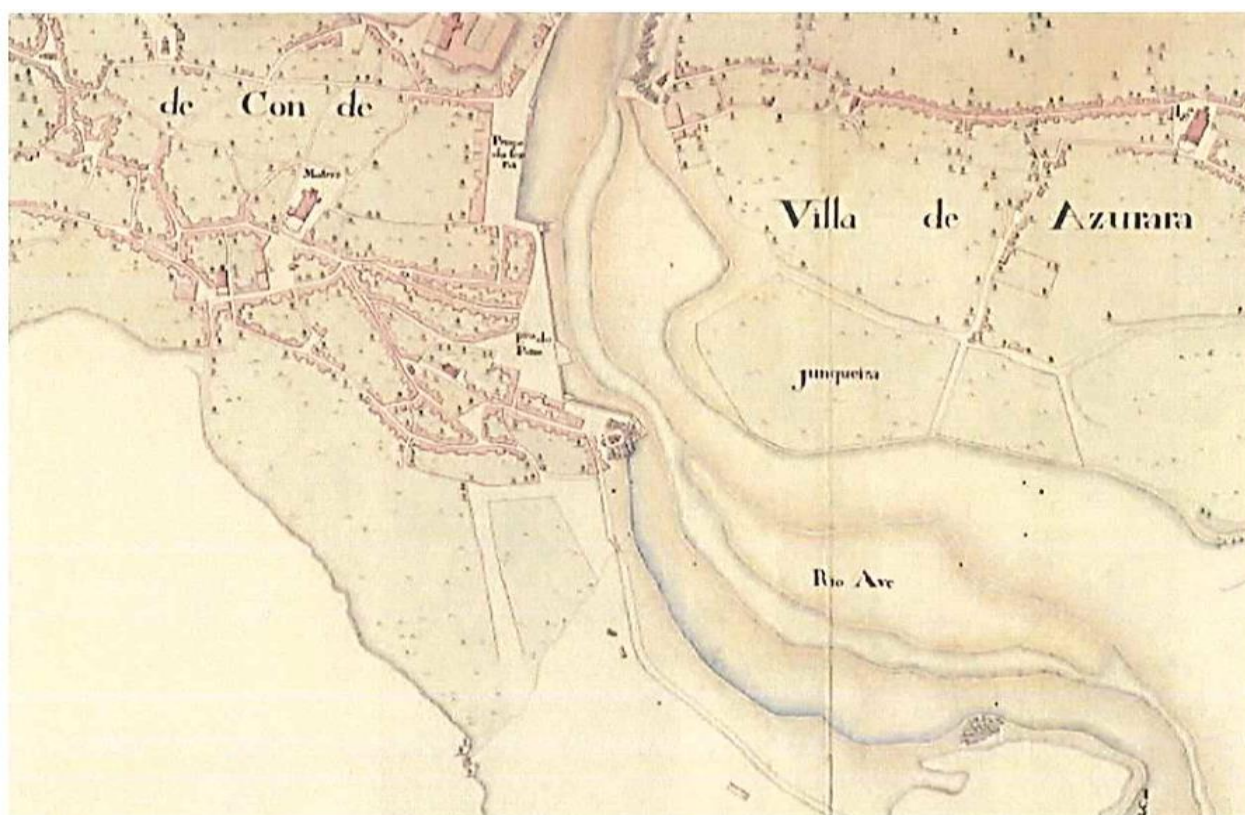


Figura 8 – Planta do século XVIII

Fontes: Proposta de Delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara (2016).



Ao grande crescimento e desenvolvimento dos séculos XV e XVI, segue-se um período de alguma estagnação, onde não se constata o crescimento da população ou o aumento da malha urbana, durante os séculos XVII e XVIII. Ainda assim, verificou-se um período de consolidação que parece demonstrar que a vitalidade do aglomerado não se desvaneceu. Além da consolidação de áreas como o Cais da Ribeirinha, é nestes séculos que o património arquitetónico de Vila do Conde é enriquecido, com a construção de edifícios notáveis de carácter civil (construção de grande parte das Casas Fidalgas e Solares Urbanos da Vila) e religioso.

Por meados do século XIX, inicia-se um novo período de viragem ao nível do desenvolvimento urbano, pela construção de uma rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, por todo o país, que também tiveram forte impacto na estrutura e organização urbana de Vila do Conde. A nova estrada Porto/Viana do Castelo, construída por volta de 1865, vem alterar profundamente a estrutura urbana consolidada até ao século XVIII, pela sua ligação à Póvoa de Varzim e o seu traçado implantado sobre a estrutura de raiz medieval que ligava a Zona Ribeirinha ao Cimo da Vila. O traçado linear, a nascente do eixo primitivo, coloca Vila do Conde na rota de outros núcleos urbanos que se implantam entre o Porto e Viana do Castelo.

Por seu turno, o desenho de uma nova malha urbana, vulgarmente designada como Núcleo Balnear, direcionou o desenvolvimento da Vila, no último quartel do século XIX, diretamente para a frente marítima, rasgando eixos de dimensões generosas, que à época emprestaram à Vila uma imagem de modernidade. Estes novos eixos, criados na área entre a Avenida Bento de Freitas (antiga Rua dos Banhos), a Avenida Júlio Graça e a linha de Costa, apresentavam um traçado de quarteirões regulares que convidava à implantação de moradias unifamiliares isoladas ou geminadas, em local de excelente exposição solar e numa época em que a prática turística se começa a desenvolver. Estes quarteirões foram também o local escolhido para a implantação de diversas habitações características de estâncias balneares da Região Norte, de onde se destacam os exemplares de arquitetura brasileira dos “torna-viagem”. Esta área tornou-se assim numa zona “afluente” e “cosmopolita” e o seu desenvolvimento cria mais um eixo de impulso ao desenvolvimento económico de Vila do Conde.

Tal como no caso da implantação das novas infraestruturas rodoviárias, a implantação da rede ferroviária (também a nascente) e da respetiva estação a montante do Mosteiro, próximo do Rio Ave, em 1873, deu um impulso ao desenvolvimento da zona nascente e norte da Vila. A instalação de diversas unidades industriais (essencialmente conserveiras e indústrias têxteis) nesta área, tirando partido da nova Estrada Nacional 13 e da linha férrea, consolidou polos de desenvolvimento industrial neste eixo, ainda que em alguns casos o seu desenvolvimento não tenha sido tão grande quanto o esperado. De facto, o desenvolvimento nesta zona nascente crê-se ter sido de alguma forma estrangulado pelos interesses em jogo nesta zona, que conjugavam, terrenos do Mosteiro de Santa Clara e da Ordem de São Francisco, a poente, o rio Ave, a sul, e a norte e nascente, terrenos agrícolas pertença de casas de lavoura. Na zona ribeirinha, a nascente, destacam-se nesta época a implantação da Fábrica do Rio Ave e a Valfar, que, respeitando o espírito filantrópico da época, construíram bairros operários, como o Bairro Delfim Ferreira, completos, em alguns casos, com equipamentos de apoio social.

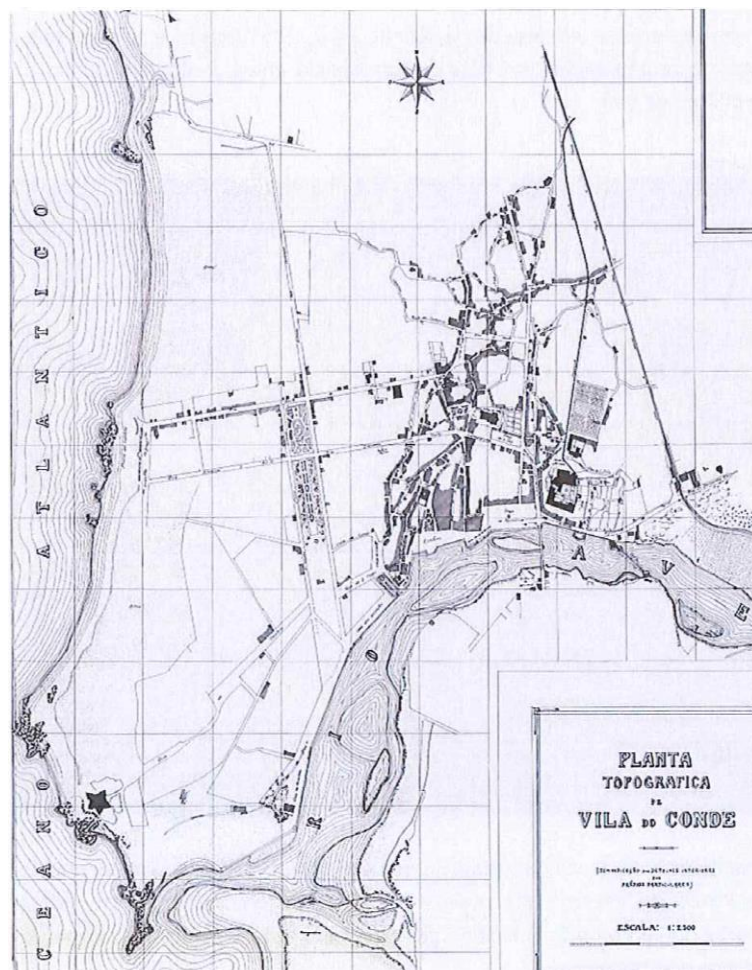


Figura 9 – Planta do Início do Século XX

Fontes: Proposta de Delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara (2016).

A Indústria conserveira em Vila do Conde teve um grande impulso no final da primeira metade do século XX, a reboque da Segunda Guerra Mundial, com a instalação de novas unidades industriais um pouco por toda a zona de Caxinas e Poça da Barca em áreas não consolidadas, e que em alguns casos terão sido elementos de fixação de população na sua envolvente.

Nos anos 70 do século XX, assiste-se a uma alteração do tecido urbano, principalmente no Núcleo Antigo, com a substituição do edificado degradado desta área por novas construções de maior volumetria e cuja configuração inicia um fenómeno de descaracterização da imagem arquitetónica do conjunto edificado desta zona. Esta situação agrava-se pela transferência de serviços públicos desta zona para áreas adjacentes, esvaziando o tecido urbano dos seus elementos polarizadores.

A inversão desta tendência demorou algum tempo a acontecer, tendo sido impulsionada pelo Município através de ações em que se procurou conter o fenómeno especulativo sobre áreas periféricas, privilegiando-se a ocupação das áreas no Núcleo Antigo e envolvente imediata, promovendo a articulação das diferentes malhas urbanas e qualificando e promovendo o espaço público e o uso dos espaços exteriores.



A exemplo de outras épocas (construção da Praça Nova e implementação de equipamentos na sua envolvente), foi o desenvolvimento de um programa de equipamentos e atividades de cariz cultural, educativo e artístico, com instalação em edifícios de reconhecido valor patrimonial, que abriu caminho ao retorno dos habitantes ao Núcleo Antigo.

6.2. Parque Edificado

A análise do parque edificado é importante para o planeamento urbano, pois fornece informações sobre a distribuição espacial das edificações, a idade e a condição das construções, e oferece indicadores diretamente relacionados com a caracterização da função residencial. Esta análise serve, neste âmbito, para identificar os problemas e disfunções do parque edificado afeto ao uso habitacional, nomeadamente no que respeita ao seu estado de conservação e à sua forma de ocupação. Trata-se de matérias centrais na ponderação de uma estratégia de regeneração urbana, já que remetem para a dimensão “reabilitação de edifícios” e para a função habitacional e problemas associados a esta.

Relativamente a este tema, foram selecionados indicadores que abrangem tanto os edifícios e os alojamentos, na sua dimensão física e funcional, como tipo de uso. No que diz respeito aos edifícios, foram considerados indicadores como a época de construção, a percentagem dos edifícios que necessitam de reparação e as suas características arquitetónicas. Já no que concerne à habitação, foram considerados indicadores como a percentagem de habitações vagas ou secundárias e a localização dos empreendimentos habitacionais públicos.

De acordo com os Censos 2021, existiam à data, na ARU de Vila do Conde Sul, 1204 edifícios clássicos, que correspondiam a, aproximadamente, 21% dos edifícios da Freguesia de Vila do Conde e a 5% do total de edifícios existentes no Concelho.

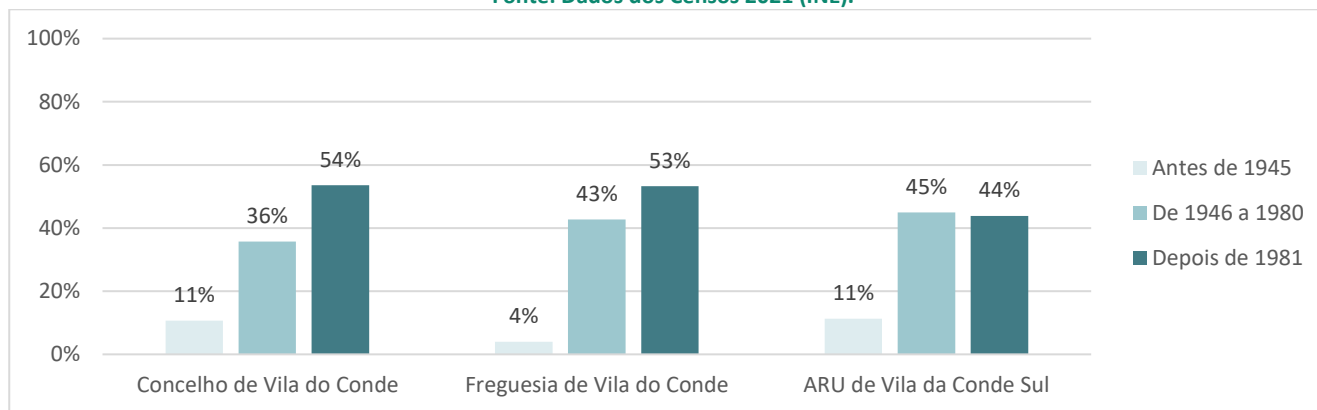
Época de Construção/ Idade do Edificado

A primeira análise realizada teve como objetivo caracterizar o parque edificado da ARU com base na sua idade do edificado⁷. Tal como se observa no Gráfico 2, a maioria dos edifícios no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde foi construída após 1981, representando 54% e 53%, respetivamente. A diferença entre estas duas unidades territoriais reside na proporção de edifícios situados nas classes de edifícios anteriores a 1980, uma vez que, para o Concelho, a proporção de edifícios construídos antes de 1945 é maior do que na Freguesia, percentagem que leva a uma proporção menor de edifícios construídos entre 1946 e 1980, para a globalidade do Concelho.

⁷ Como metodologia, efetuou-se uma análise que teve em conta o número absoluto de edifícios construídos em períodos temporais, desagregados pelo INE, ao nível da BGRI, da seguinte forma: período anterior a 1945 e períodos compreendidos entre 1946 e 1980, 1981 e 2000, 2001 e 2010, e 2011 e 2021. Para simplificar a análise, optou-se por agrupar os dados em três grandes períodos: edifícios anteriores a 1945, edifícios compreendidos entre 1946 e 1980, e edifícios a partir de 1981.

O parque edificado da ARU segue a mesma distribuição do Concelho na proporção de edifícios construídos antes de 1945 (11%), e, em relação a Freguesia, supera ligeiramente a percentagem dos edifícios construídos entre 1946 e 1980 (45%). Quanto aos edifícios construídos depois de 1981, a ARU apresenta uma percentagem menor (44%) que as do Concelho e da Freguesia. Este cenário revela que uma parte substancial do parque edificado da ARU, cerca de mais da metade dos edifícios, poderá necessitar de algum tipo de reabilitação em maior ou menor grau (considerando os edifícios até 1980) (Gráfico 2).

Gráfico 2 - Período de construção do parque edificado no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).

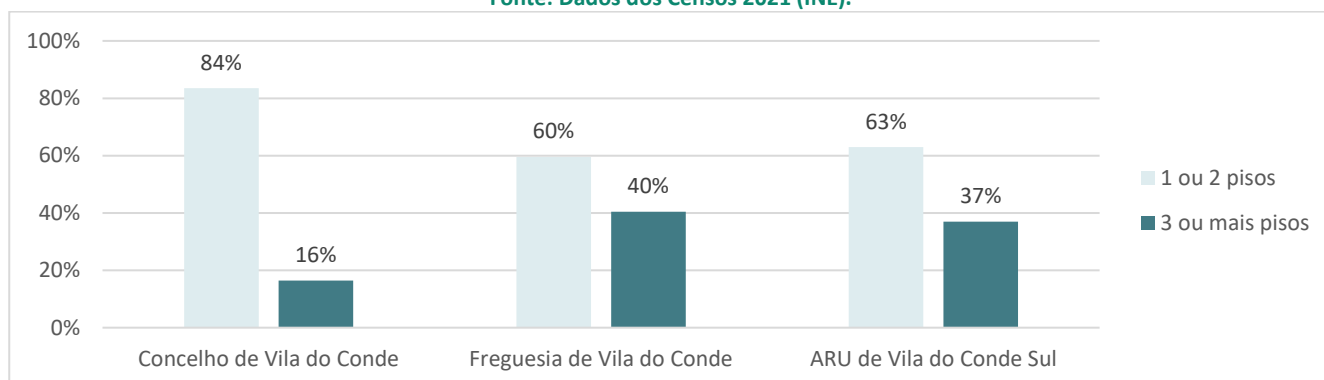


Edifícios e Número de Pisos

No que concerne à volumetria do edificado nesta ARU, os dados dos Censos 2021 revelam que 63% do edificado apresenta um ou dois pisos, e o restante parque edificado integra volumetrias iguais ou superiores a três pisos. Estas proporções encontram-se em linha com a tendência apresentada pela freguesia de Vila do Conde, onde 60% do edificado apresenta um ou dois pisos, mas diferem grandemente da situação verificada a nível concelhio (Gráfico 3).

De facto, globalmente, o concelho de Vila do Conde, apresenta uma proporção de apenas 16% para os edifícios com três ou mais pisos. Esta discrepância assenta no facto de a ARU se situar na freguesia mais urbana do Concelho, no centro da cidade de Vila do Conde, o que leva a uma maior procura habitacional, que, pela escassez de solo disponível para a urbanização, conduz à promoção da construção em altura para mitigação deste problema. Esta situação é particularmente perceptível na Zona de Expansão Balnear, nas avenidas Dr. João Canavarro e Dr. Artur da Cunha Araújo, entre outras, principalmente nas próximas à orla marítima, onde a construção em altura de edifícios multifamiliares se transformou na norma, em épocas mais recentes, tanto pela ocupação de parcelas expectantes, como em algumas intervenções de ampliação ou reconstrução.

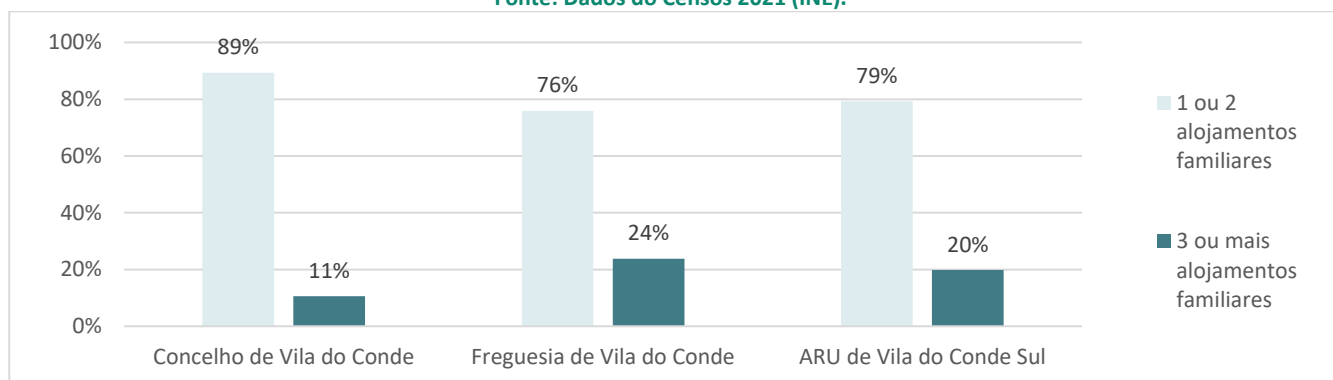
Gráfico 3 - Proporção de pisos por edifício no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Edifícios e Tipologia

Apesar da maior volumetria do edificado, a maioria dos edifícios na ARU continua, ainda assim, a integrar um a dois alojamentos (79%), situação semelhante à que ocorre na Freguesia e no Concelho, ainda que nesta última unidade territorial a proporção de edifícios com um ou dois alojamentos seja significativamente superior, atingindo 89% do total do parque edificado do Concelho (Gráfico 4).

Gráfico 4 - Proporção de edifícios clássicos por tipologia no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Edifícios com Necessidade de Reparação⁸

Como referido, o centro da cidade de Vila do Conde é constituído por edifícios construídos em diferentes épocas e com grandes variações tipológicas, pelo que importa perceber a proporção de edifícios que necessitam de algum tipo de reparação. Na análise efetuada para a freguesia de Vila do Conde, verifica-se a existência de edificações que necessitam de reparação, na ordem dos 25%, localizadas, principalmente, nas áreas de génese mais antiga, como as próximas do rio Ave ou no Núcleo Antigo. Na ARU de Vila do Conde Sul, observa-se, assim, uma diferença de mais 15 pontos percentuais (pp) na proporção de edifícios a necessitar de reparação em relação ao Concelho e de 17pp em relação à Freguesia. Esta discrepância sugere que, como seria expetável, o parque

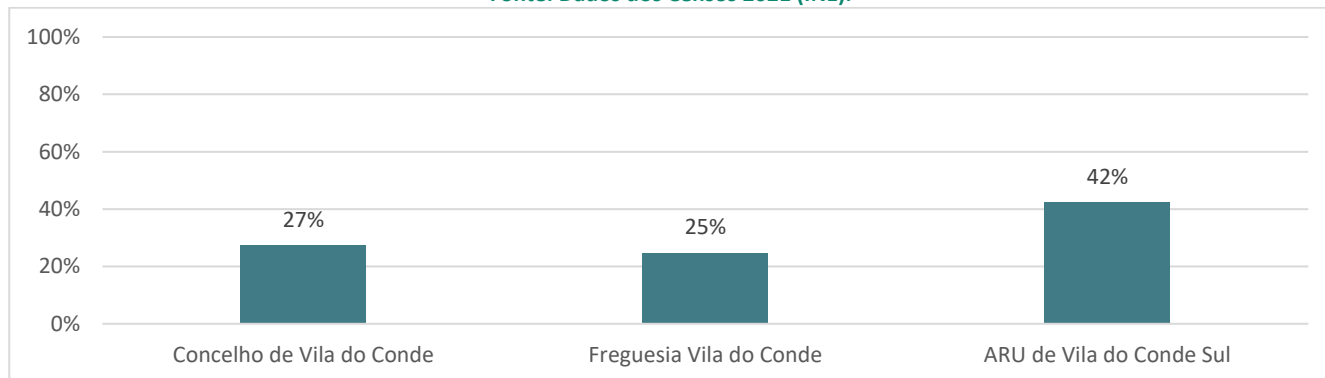
⁸ Para esta análise recorreu-se aos dados dos Censos 2021, calculando a proporção de edifícios com necessidade de reparação para cada unidade territorial em análise.



edificado na ARU está, de modo geral, em pior estado de conservação do que em outras áreas da Freguesia e da Cidade (Gráfico 5).

Gráfico 5 - Proporção de edifícios com necessidade de reparação no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul

Fonte: Dados dos Censos 2021 (INE).



Edifícios muito degradados ou em ruínas

A informação dos Censos 2021 acerca do estado de conservação do edificado, foi complementada pela informação recolhida no âmbito da preparação desta proposta de delimitação da ARU, em trabalho de campo, para aferição mais concreta de áreas de concentração de edificado degradado à escala da ARU. Os níveis de estado de conservação considerados foram: Bom/Médio, Mau/Péssimo e Ruína⁹, tendo por base a observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores, a cobertura e a estrutura, quando aparente.

Como se pode observar na Figura 10, a grande maioria do edificado integrado na ARU apresenta um estado de conservação que oscila entre o bom e o médio. Os maiores problemas de degradação do edificado concentram-se no Núcleo Antigo, onde, de acordo com os dados do levantamento efetuado em 2014, cerca de 114 edifícios apresentavam um estado de conservação Mau/Péssimo.

⁹ Importa referir que por edifício em Mau/Péssimo estado de conservação se considerou, por aumento de gravidade, o edifício que apresenta anomalias que prejudicam o uso e o conforto e que requerem trabalhos de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil ou difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde/segurança podendo motivar acidentes graves ou muito graves e a ausência ou inoperabilidade da infraestrutura básica. Por seu turno como estando em ruína entendeu-se o edifício ou construção em adiantadíssimo estado de degradação, onde a maior parte dos sistemas que o compõem colapsou.

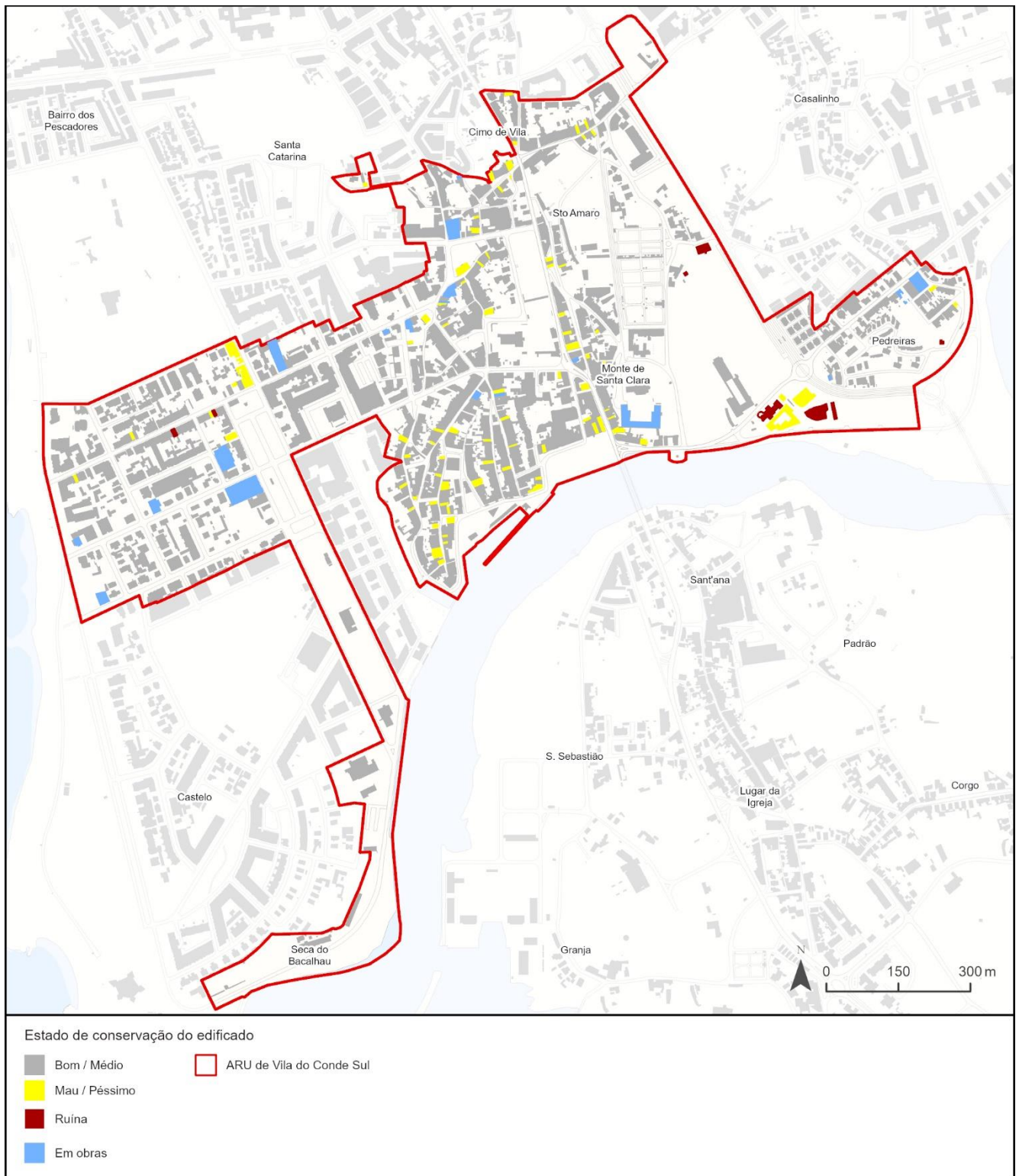


Figura 10 - Representação das edificações degradadas, em ruína ou em obras na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Elaboração própria com base na Proposta de Delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara (2016) e trabalho de campo (2023).

A título de exemplo, apresenta-se, na Figura 11, parte dos edifícios com problemas de degradação no Núcleo Antigo.

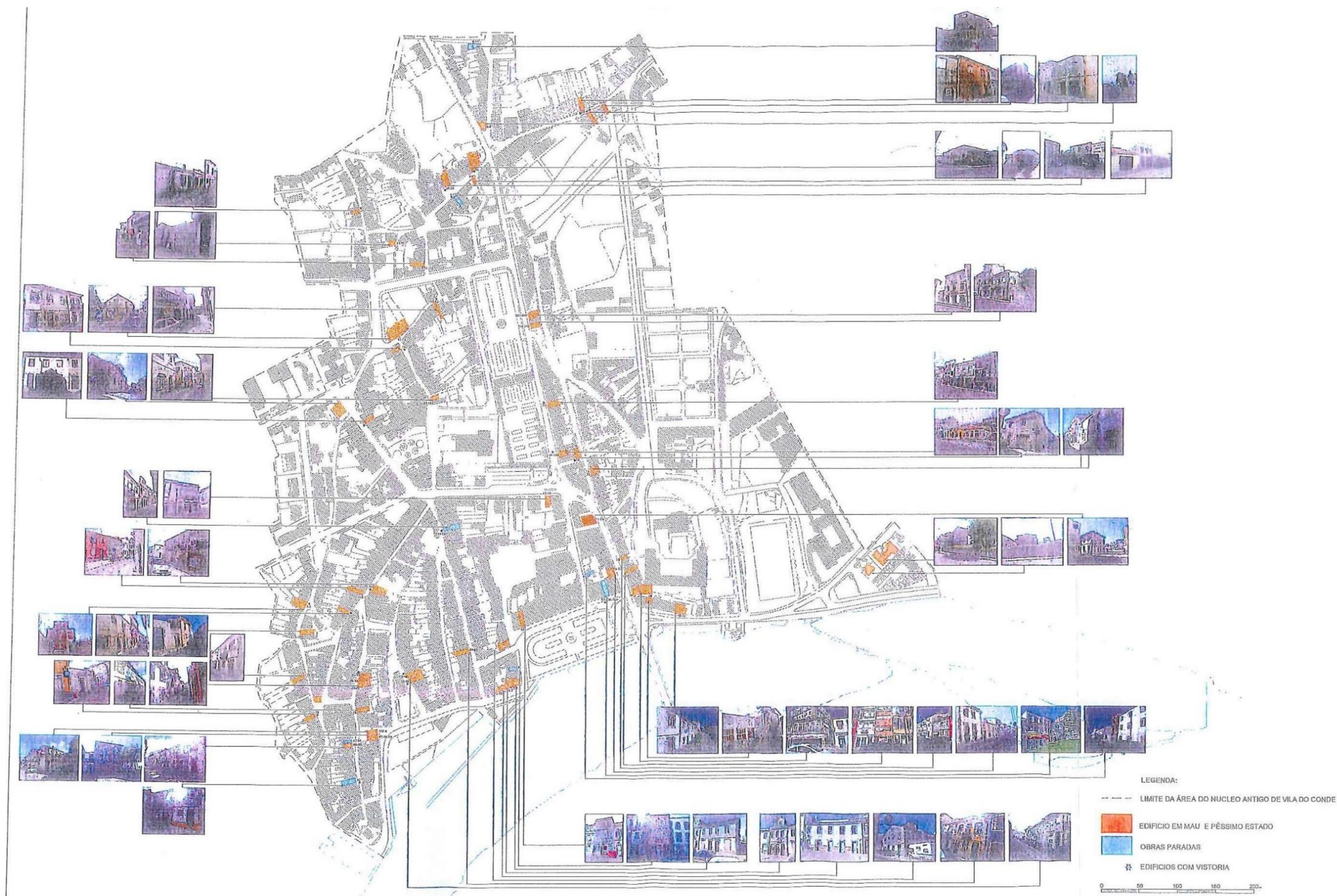


Figura 11 - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação no Núcleo Antigo. Levantamento realizado em outubro de 2014.
Fonte: Proposta de Delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara (2016).

Embora a maioria dos edifícios no Núcleo Antigo não apresente características especiais ou qualidade arquitetónica de grande relevo, a importância individual de cada edifício antigo é sempre de alguma relevância, uma vez que são estes edifícios anónimos desprovidos de qualidades assinaláveis que conferem quase sempre o ambiente específico do Núcleo Antigo. Adicionalmente, a implantação de muitos destes edifícios degradados em locais de grande exposição e visibilidade criam uma imagem de desqualificação urbana, devendo ser, por isso, objeto de medidas específicas de intervenção.

Ainda que em menor escala, as zonas de Expansão Balnear e de Pedreiras apresentam também diversos edifícios com estado de conservação Mau/Péssimo ou mesmo em Ruína, colocando os mesmos problemas já mencionados para o Núcleo Antigo, em eixos icónicos, como a Avenida Bento de Freitas, e de acesso à muito procurada frente marítima ou em pontos de entrada na Freguesia, como a Avenida Figueiredo Faria (acesso ao centro da Cidade a partir da estação de metro de Santa Clara).



Figura 12 - Exemplo de edifícios em ruína localizados na Zona de Expansão Balnear, na Avenida Bento de Freitas e na Zona de Pedreiras, na Avenida Figueiredo Faria.

É relevante reiterar que a recolha de dados no terreno foi efetuada unicamente através de uma inspeção visual das áreas exteriores dos edifícios. Assim sendo, os resultados obtidos relativos à avaliação do estado de conservação têm um carácter puramente indicativo. É de suma importância, em processos futuros, proceder a uma vistoria completa do edificado, de acordo com as disposições do NRAU¹⁰, para confirmação do nível atribuído ao estado de conservação. Isso será crucial nos procedimentos relacionados com os benefícios e isenções fiscais em vigor na ARU e no acesso aos instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana que se definam futuramente.

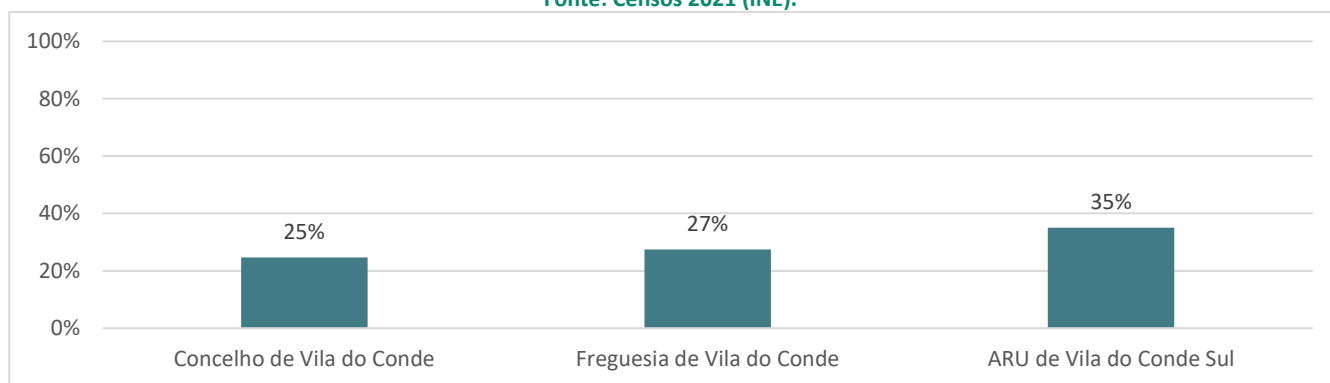
¹⁰ Novo Regime do Arrendamento Urbano e publicada através da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.



Alojamentos Vagos ou Secundários

Conforme ilustrado no Gráfico 6, o Concelho e a Freguesia de Vila do Conde contam com cerca de um quarto do seu parque habitacional integrado nas categorias “vago ou de segunda habitação¹¹” (25% e 27%, respetivamente), no entanto, quando consideramos a ARU, esse valor cresce de forma considerável. Na ARU de Vila do Conde Sul, cerca de 35% do parque habitacional encontra-se vago ou destina-se a segunda habitação o que configura um número considerável de alojamentos (cerca de 980) que não se encontra disponível para fazer face aos problemas de acesso à habitação.

Gráfico 6 - Proporção de alojamentos vagos ou secundários no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Censos 2021 (INE).



Na ARU, destacam-se os quarteirões da frente marítima e parte da Avenida Bento de Freitas com proporções de edifícios vagos (ao nível da subsecção) entre 51% e 75%. Esta tendência estará provavelmente relacionada com a proximidade à praia, onde é comum que os residentes adquiram imóveis para utilização sazonal, contribuindo assim para essa realidade. Na restante ARU, ainda que com valores mais reduzidos, destacam-se também alguns quarteirões do Núcleo Antigo e da Zona de Expansão Balnear, com proporções de alojamentos vazios ou de segunda habitação que rondam valores entre 26% e 50%.

Alojamentos e Regime de Ocupação¹²

De forma global, importa, também, perceber o regime de ocupação predominante dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na ARU. O Concelho e a Freguesia de Vila do Conde, apresentam proporções semelhantes nos diferentes regimes de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, com a maioria dos alojamentos a ser propriedade (ou copropriedade) dos ocupantes (72% e 69%, respetivamente), seguindo-se, com uma proporção muito inferior, os alojamentos arrendados ou subarrendados (20% e 24%, respetivamente). No entanto, na ARU de Vila do Conde Sul, apesar de globalmente a estrutura da distribuição se

¹¹ De acordo com a nomenclatura do INE, um alojamento familiar vago é aquele que se encontra disponível para venda, arrendamento, demolição ou em outra situação semelhante no momento de referência; e um alojamento familiar de habitação secundária é aquele utilizado apenas periodicamente e não conta com residentes habituais no momento de referência.

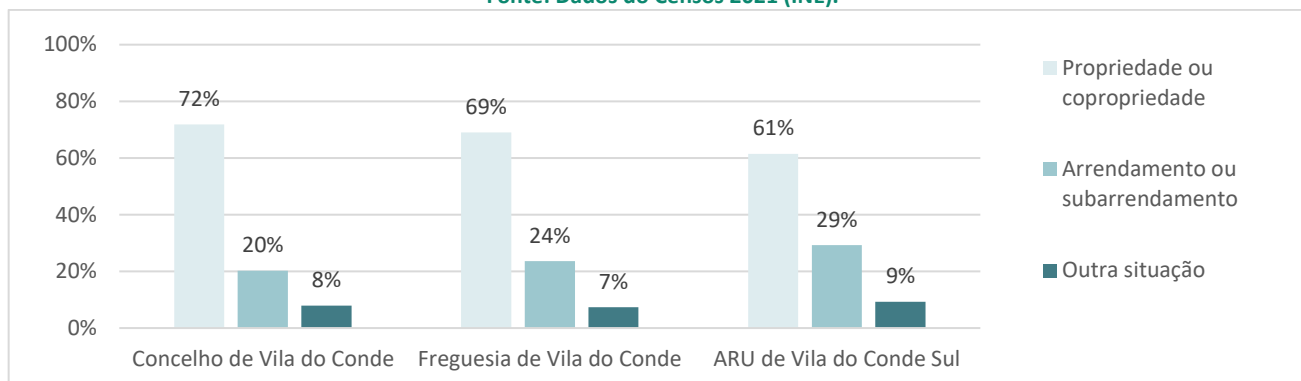
¹² Com base nos dados dos Censo 2021, foram consideradas três categorias: "propriedade ou copropriedade", "arrendamento ou subarrendamento" e "outra situação". A primeira categoria abrange alojamentos ocupados pelos seus proprietários, a segunda inclui alojamentos alugados, subarrendados ou em situações de cedência ou equivalentes, enquanto a última categoria engloba alojamentos cuja ocupação não se encaixa nas duas anteriores.



manter, a maioria dos alojamentos é propriedade/copropriedade do ocupante (61%), seguidos dos arrendados ou subarrendados (29%), verifica-se uma proporção ligeiramente superior do regime de ocupação “outra situação”. Cerca de 9% dos alojamentos da ARU encontram-se neste regime de ocupação, e concentram-se, essencialmente, junto da frente marítima, fazendo antever uma possível ocupação associada a arrendamentos de curta duração, tendo em conta o potencial turístico desta área (Gráfico 7).

Gráfico 7 - Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Dados do Censos 2021 (INE).



Uso Funcional do Piso Térreo

Por fim, importa analisar a diversidade funcional da ARU, associada aos usos a que se encontram afetos os pisos térreos do parque edificado. Esta caracterização parte da informação recolhida em trabalho de campo, no caso das zonas de Expansão Balnear e de Pedreiras, e do levantamento efetuado (em 2015) no âmbito da proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara. No cartograma (Figura 13), estão identificadas as diferentes funções presentes no rés-do-chão dos edifícios da ARU de Vila do Conde Sul que incluem: equipamentos (atividades administrativas, de segurança, educação, saúde, de solidariedade social e cultural); comércio (lojas, farmácias e mercearias) e restauração (cafés, restaurantes e similares); serviços (bancos, clínicas médicas, salões de beleza); Industrial, igrejas, cemitérios e “outros”.

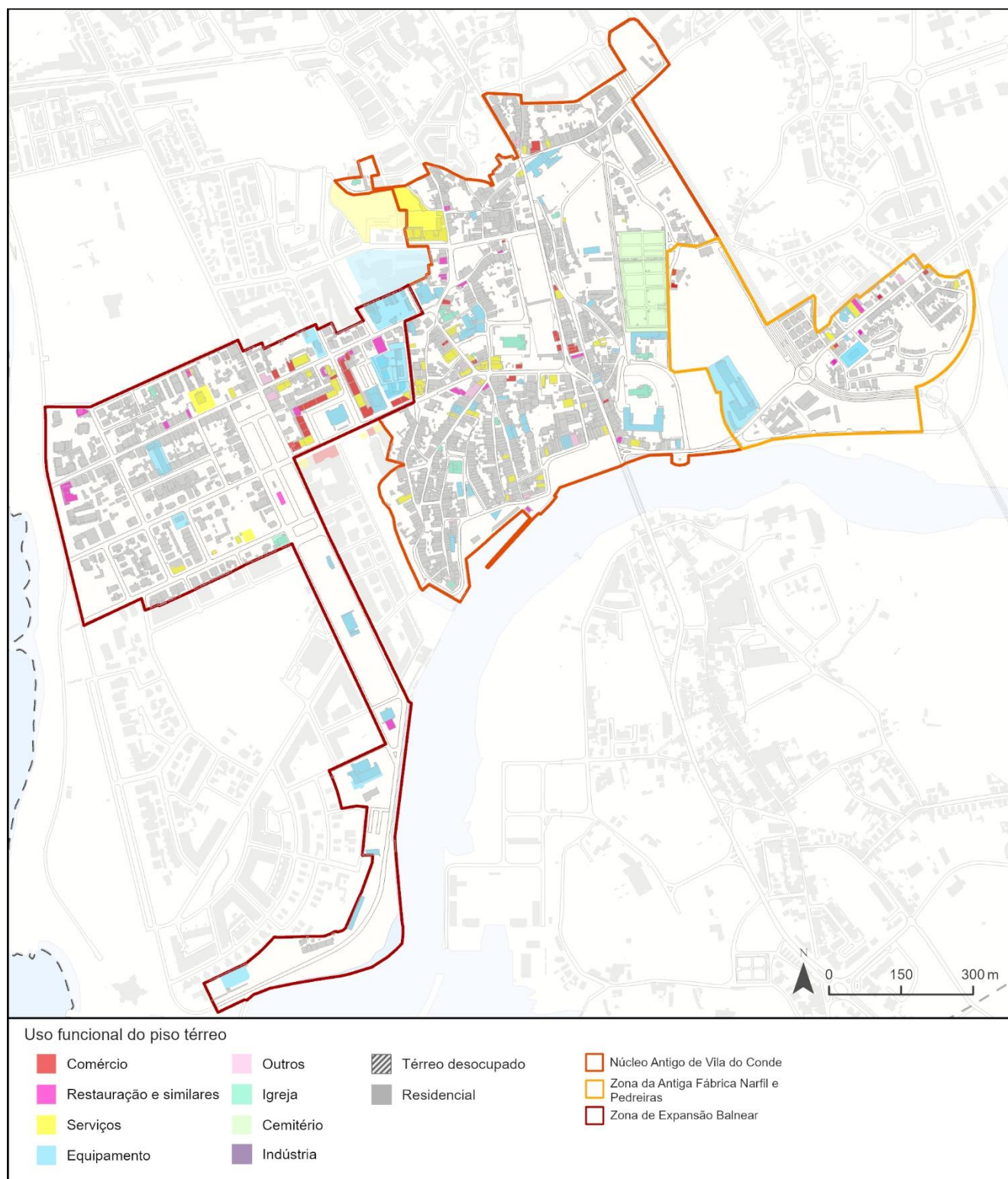


Figura 13 – Ocupação funcional do piso térreo da ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Trabalho de campo (2023), Google Maps e proposta de delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara (CMVC 2016).

A presente ARU pela sua localização central apresenta uma grande variedade funcional, conjugando funções residenciais com funções mais centrais e de âmbito territorial mais alargado (funções administrativas, de saúde, solidariedade social e outras) e com usos funcionais mais direccionadas para o quotidiano, associadas a comércio e serviços. Globalmente, a ARU apresenta um carácter residencial relevante, com vários quarteirões compostos

por edificações predominantemente ou exclusivamente residenciais (em áreas localizadas em quarteirões das Zonas de Expansão Balnear e de Pedreiras, mas também em alguns quarteirões do Núcleo Antigo). Outras zonas apresentam um caráter misto, onde a componente residencial está intrinsecamente associada a uma multifuncionalidade bem visível no território (diversos quarteirões do Núcleo Antigo e da Zona de Expansão Balnear em particular os localizados em torno de equipamentos e elementos de valor patrimonial ou com elevado valor simbólico/turístico).

Neste contexto, destacam-se alguns arruamentos pela maior diversidade de funções como a Av. Dr. João Canavarro, onde se encontram espaços comerciais e de serviços de grandes dimensões e equipamentos como o Tribunal e o Teatro Municipal, e a Avenida Dr. Artur da Cunha Araújo, onde se localizam diversas frações/edifícios ocupados por serviços, comércio e atividades administrativas.



Rua Dr. Pereira Júnior



Avenida Dr. João Canavarro



Avenida Dr. Artur da Cunha Araújo

Figura 14 – Exemplos de concentração de eixos/áreas com usos funcionais diferenciados na ARU

No Núcleo Antigo, a diversidade de usos funcionais encontra-se dispersa um pouco por toda a área, existindo uma prevalência de usos associados a equipamentos variados e a serviços, ainda que também estejam presentes funções comerciais, mas que, na sua generalidade, se encontrem concentradas na Rua 25 de Abril, prolongamento da Av. Dr. João Canavarro, e praças/largos das suas imediações.



Com a exceção das funções associadas à maioria dos equipamentos de utilização coletiva, as restantes funções desenvolvem-se quase exclusivamente em prédios mistos, com funções habitacionais em pisos superiores.

A diversidade funcional que se observa na ARU permite responder às diferentes preferências dos moradores e visitantes, incentivando as pessoas a explorar espaços diferenciados e contribuindo para o reforço da dinâmica económica do centro urbano.

6.3. Caracterização Arquitetónica

Vila do Conde é uma cidade que, como já referido, teve o seu Núcleo Antigo desenvolvido principalmente no século XVI, com a instalação de novas atividades concentradas ao longo da área ribeirinha. Nos séculos XVII e XIX, a cidade expandiu-se radialmente, alcançando áreas como Cimo de Vila, Santa Catarina e Pedreiras. A construção da estrada que ligava Porto a Viana do Castelo, no último quartel do século XIX, trouxe uma grande transformação na estrutura urbana, tornando Vila do Conde parte da rota de conexão entre centros urbanos importantes, com grande crescimento económico. Neste mesmo contexto, foram abertas vias perpendiculares à costa, as quais constituíram a Zona de Expansão Balnear, para albergar casas de veraneios.

A ARU de Vila do Conde Sul resume esse período de consolidação da Cidade, uma vez que agrega o Núcleo Antigo, a Zona Balnear e a Zona de Pedreiras, áreas que por si só apresentam características construtivas e arquitetónicas singulares. Assim sendo, a classificação arquitetónica proposta nesta secção é efetuada de forma setorizada, descrevendo a especificidade de cada uma destas zonas e tendo por base a época de construção dos edifícios e as suas características construtivas e estilísticas.

6.3.1. Núcleo Antigo

Os centros históricos são fortemente definidos pelas suas estruturas físicas, as quais constituem a essência de sua forma e dimensão. A edificação é um dos elementos essenciais dos centros históricos, uma vez que molda esses núcleos urbanos, conferindo-lhes uma identidade distinta e reconhecível, caracterizada pela sua aparência, semelhanças morfológicas e traços histórico-arquitetónicos comuns. No caso específico do Núcleo Antigo de Vila do Conde, uma parte significativa do património edificado concentra-se nesta área, conferindo-lhe “características monumentais” (Figura 15).



Figura 15 - Localização dos edifícios com valor patrimonial; a azul, os edifícios classificados como Imóvel de Interesse Patrimonial, a vermelho, os Monumentos Nacionais e, a roxo, os imóveis com proposta para classificação, no âmbito do regime jurídico do património classificado.
Fonte: Elaboração própria.

Globalmente, o Núcleo Antigo apresenta um perfil fundamentalmente residencial, embora com diferentes características, implantado em arruamentos antigos ou em zonas com novas intervenções. Verifica-se, também, na estrutura funcional, a prevalência de equipamentos com programas institucionais, que ocupam uma área significativa (Figura 16).

As edificações do século XVI e de parte do século XVII são, na sua maioria, edifícios em banda, alinhados, sem afastamentos ao arruamento, predominando tipologias de edifícios com um ou dois pisos. Regra geral, são construídos em alvenaria de pedra, sem revestimentos, e rematados superiormente por um beiral simples, sendo a cobertura de duas águas (exceto em casos pontuais e situações de gaveto), com telha portuguesa ou marselha. Alguns exemplares possuem a fachada rebocada e pintada de branco, mantendo, ainda assim, a pedra em evidência (Figura 17)

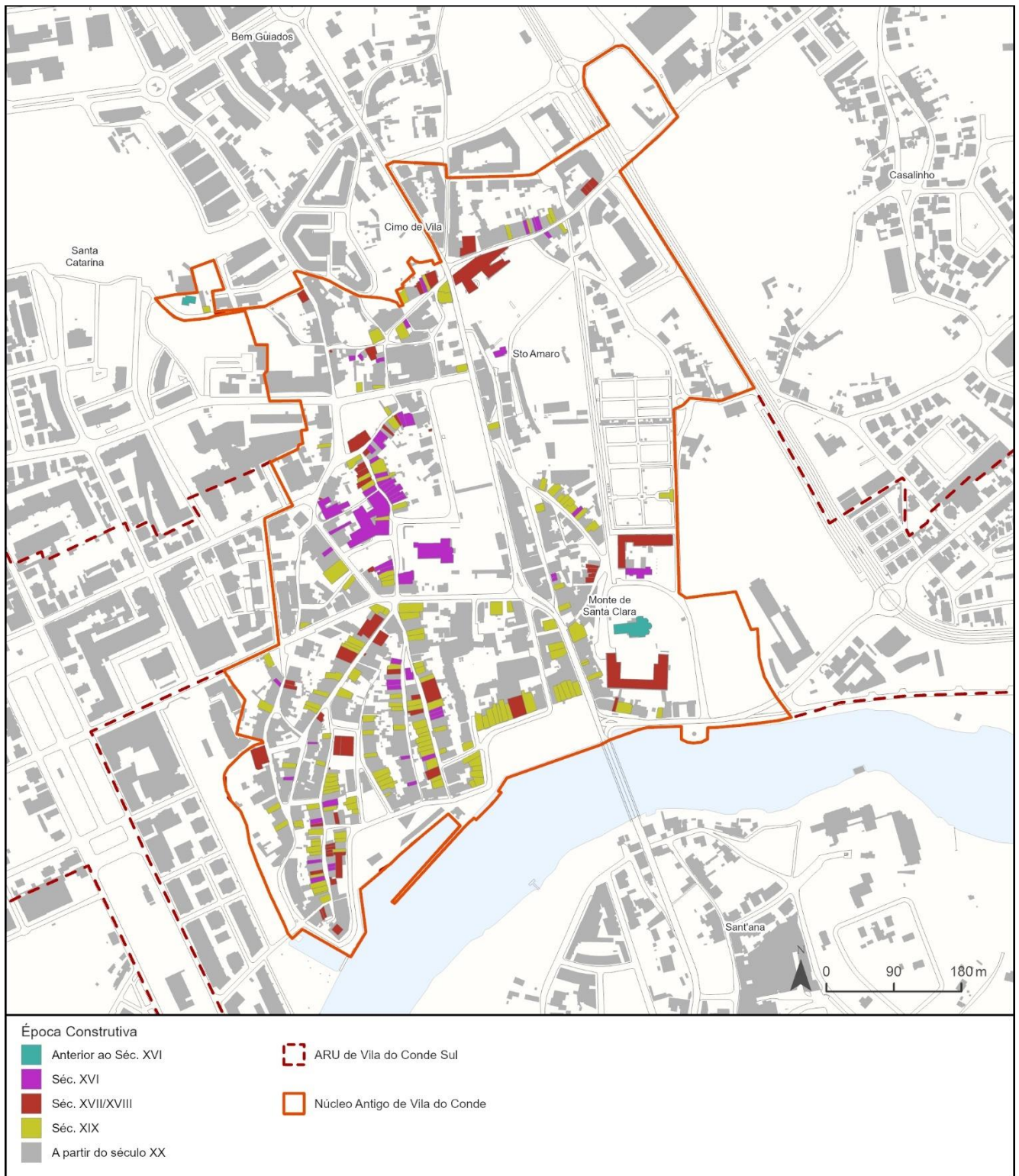


Figura 16 - Edifícios classificados de acordo com a época construtiva, no Núcleo Antigo de Vila do Conde.
Fonte: Elaboração própria com base na proposta de Delimitação da ARU de Vila do Conde e Azurara, 2016.



Figura 17 – Casas do século XVI, na Rua da Igreja.
Fonte: Google Earth.

Também organizados em banda, foram identificados edifícios dos séculos XVII e XVIII que, na sua generalidade, apresentam grandes dimensões, com vãos retangulares, rematados por moldura em granito à vista, e, no piso superior, sacadas com gradeamento em ferro (Figura 18).



Figura 18 – Casas do século XVII e XVIII, nas Rua do Lidador e Rua Rancho da Praça, respetivamente.
Fonte: Google Earth.

Outro grupo de edifícios encontrado no Núcleo Antigo referenciam tipologias do século XIX, organizados em banda, com dois ou três pisos. De modo geral, apresentam muitas aberturas de vãos retos, caixilharia de madeira, molduras decorativas e persianas de madeira, e, na cobertura, cornijas e frisos ornamentais percorrem a parte superior. São revestidos com azulejos coloridos, destacando-se na paisagem urbana (Figura 19).



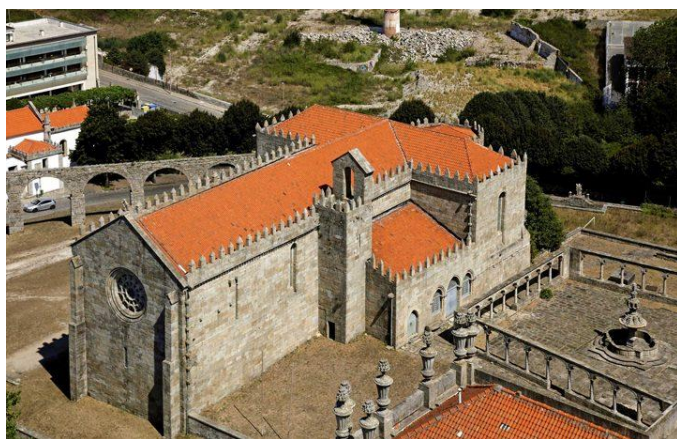
Figura 19 - Casas do século XIX.
Fonte: Google Earth.

Casas com linguagem mais contemporânea também compõem o parque edificado do Núcleo Antigo. Mesmo apresentando materiais ou soluções construtivas mais modernas, a maioria das casas acompanha as características da frente urbana, ou seja, a volumetria das áreas em que se inserem, sendo implantadas em banda, sem afastamentos relativamente ao arruamento (Figura 20).



Figura 20 - Habitações no Largo do Ribeirinho e na Rua 5 de Outubro, respetivamente.
Fonte: Google Earth.

Por fim, destacam-se os dois exemplares anteriores ao século XVI, nomeadamente a Igreja do Mosteiro de Santa Clara e a Capela de Santa Catarina. A primeira, classificada como Monumento Nacional, recebeu intervenções em diferentes momentos históricos, mas ainda conserva características originais; já a segunda, um Imóvel de Interesse Público, sofreu poucas modificações e mantém-se próxima do original (Figura 21).



Igreja do antigo Mosteiro de Santa Clara.



Capela de Santa Catarina

Figura 21 – Igreja do antigo Mosteiro de Santa Clara e Capela de Santa Catarina, respetivamente.
Fonte: Portal “Cultura Norte”¹³ e Google Earth.

¹³ <https://culturanorte.gov.pt/patrimonio/igreja-do-antigo-mosteiro-de-santa-clara/>

6.3.2. Zona de Expansão Balnear

A Zona de Expansão Balnear iniciou o seu desenvolvimento urbano a partir da Avenida Bento de Freitas (antiga Rua dos Banhos), estabelecendo a ligação entre o Núcleo Antigo e a orla costeira. A urbanização deste território foi, à época, considerada como visionária, representando, com o seu traçado ortogonal, modernidade e progresso. Nos seus arruamentos principais, ainda é possível encontrar edifícios do final do século XIX e início do século XX que conservam a arquitetura da época. Estes, com valor histórico e simbólico, estão inventariados e fazem parte de um conjunto de edifícios com valor patrimonial do concelho (Figura 22). O valor patrimonial desta zona encontra-se, essencialmente, restrito a alguns eixos, sendo a restante área complementada por edificações mais contemporâneas, incorporando novas características arquitetónicas e novos sistemas construtivos.



Figura 22 – Localização, a vermelho, das edificações com valor patrimonial, na Zona da Expansão Balnear (exceto a área da Seca do Bacalhau), destacando-se, a azul, o único imóvel classificado.

Fonte Elaboração própria.

As primeiras edificações nesta zona da Cidade foram realizadas pela Companhia Edificadora Villacondense, com destaque para casas térreas ou de dois pisos, de feição modesta. Algumas não apresentam pormenores de adorno, já outras possuem espaços residenciais mais requintados, incluindo nalguns casos, pequenos jardins e quintais (Figura 23). Com o avançar do desenvolvimento urbano da área, as casas tornaram-se maiores, mais altas e mais ornamentadas, tendo como referências arquitetónicas os *chalets* suíços e palacetes ingleses. Características destas construções são os alpendres sobre colunatas, as escadarias em ângulo, os alegretes, os vãos de sugestão quinhentista ou seiscentista, os beirais, e a telha portuguesa (Figura 24).



Figura 23 – Exemplo das primeiras edificações, na Avenida Bento de Freitas.
Fonte: Trabalho de campo (2023).



Figura 24 - Palacete Melo, na Avenida Bento de Freitas e Chalet Silva, na Avenida Dr. Artur da Cunha Araújo.
Fonte: Portal “Visite Vila do Conde”¹⁴.

A Zona Balnear foi, durante o seu desenvolvimento, procurada por emigrantes portugueses retornados do Brasil¹⁵. A chamada “arquitetura dos brasileiros” fez-se presente em Vila do Conde, representando a afirmação social dos “Brasileiros de torna-viagem” que, após acumular fortuna, construíram palacetes, onde residiam, e equipamentos públicos, como escolas. Este estilo tão presente, nas cidades onde os “torna-viagem” regressaram, apresentava fachadas revestidas de azulejos em diferentes cores, que conferiam um colorido a estas avenidas. Os telhados, com beirais, são, por vezes, demasiadamente inclinados, com varandas de cores fortes, com gradeamentos de ferro. Já os portões, também de ferro, ostentavam o nome dos proprietários e às entradas eram associados alpendres. Nos jardins, estátuas de louça adornavam o espaço ricamente ocupado por diversas espécies vegetais, muitas de origem brasileira.(Figura 25).

¹⁴ <https://www.visitviladoconde.pt/>

¹⁵ Neto, A. (2016). As Casas de Brasileiros: os movimentos migratórios e a construção de itinerários no Norte de Portugal. EXODUS: CONTO E RECONTOS.



Figura 25 - Exemplos dos diferentes tipos de edificações representativos da arquitetura do brasileiro “torna-viagem”, na Zona de Expansão Balnear.

Além da arquitetura tradicional das casas dos “Brasileiros torna-viagem”, a Zona de Expansão Balnear integra diversos exemplares de casas geminadas ou em banda, com construção datada do primeiro quartel do século XX, que ainda preservam características originais, como os dois pisos de altura, o telhado em quatro ou duas águas em telha cerâmica, e a fachada pouco ornamentada, com composição simétrica. São edificações implantadas, frontal e lateralmente, afastadas do limite dos lotes ou parcelas, com entradas marcadas por alpendres e encontram-se cercadas por pequenos jardins complementados por anexos no tardo (Figura 26).



Figura 26 – Exemplos de casas geminadas do século XX, na Avenida Sacadura Cabral.

A Zona Balnear também apresenta uma variedade de edificações que representam diferentes momentos arquitetônicos. Uma dessas tipologias são as habitações isoladas no lote ou parcela, alguns com uma linguagem arquitetônica mais contemporânea e que incorporam sistemas construtivos mais modernos (Figura 27).



Figura 27 – Casas isoladas no lote ou parcela, com arquitetura contemporânea.

Nas últimas décadas, várias edificações da Zona de Expansão Balnear foram substituídas por edifícios multifamiliares. Essas construções apresentam uma linguagem arquitetónica contemporânea, com diferentes tipos de revestimentos e configurações. Os exemplares destes edifícios ocupam parcelas de maior dimensão e apresentam uma linguagem moderna, tanto na escolha de materiais como quanto a composição de fachada. Os materiais usados são diversos, mas nota-se uma preferência por grandes vãos envidraçados, varandas com painéis de vidro, recuos laterais e frontais e revestimentos cerâmicos e lajes de pedra. Também com estilo semelhante, identificam-se, alguns exemplares de prédios com elevada volumetria, que se destacam na paisagem da Freguesia (Figura 28).



**Figura 28 - Condomínio horizontal e torres de apartamentos, nas Avenida Sacadura Cabral e Avenida do Brasil, respetivamente.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.**

Na área da Seca de Bacalhau destacam-se as edificações associadas a equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente as Piscinas Municipais, o Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental de Vila do Conde, campo de jogos do Parque do Castelo e o antigo edifício da Seca do Bacalhau, que dá nome ao lugar. Este último foi construído em 1958, passando por diversas modificações, até assumir a forma atual, em 1966. No exterior ainda são visíveis os estendais onde se procedia à seca do bacalhau (Figura 29).



Figura 29 - Edifícios da Antiga Seca do Bacalhau.
Fonte: Google Earth.

6.3.3. Zona de Pedreiras

No século XIX, a recém criada estação ferroviária a montante do Monte do Mosteiro constituir-se-ia, juntamente com a estrada de ligação a Formariz (atuais Avenida Bernardino Machado e Rua Capitão Carlos da Fonseca), como polo agregador de algumas unidades industriais. Nestas áreas surgiriam diversas fábricas e, consequentemente, conforme o espírito da época, alguns bairros operários. A Zona de Pedreiras ocupa parte desse território, anteriormente com predomínio industrial, cuja consolidação ocorreu de forma lenta e comedida, mantendo, além do carácter fabril, traços evocadores da atividade agrícola e da moagem. Hoje, referente à arquitetura, a área é maioritariamente composta por edifícios residenciais unifamiliares, que conservam elementos da época de grande atividade industrial.

Na Avenida Bernardino Machado é encontrada uma tipologia de casas unifamiliares térreas em banda, com fachada principal junto à via. São edificações modestas, sem adornos, construídas em alvenaria de tijolo ou pedra e com poucas aberturas. A cobertura geralmente é composta por telhas de meia-cana com duas águas, com beirais simples. Quanto ao revestimento exterior, este varia entre azulejos, pintura ou pedra aparente, mantendo sempre o carácter simples (Figura 30).



Figura 30 – Casas térreas em banda, nas Avenida e Travessa Bernardino Machado, respetivamente.
Fonte: Google Earth.

Na área em apreço também podem ser identificadas habitações unifamiliares, mas que já incorporam elementos modernos, como por exemplo, varandas e entradas para garagem. Em geral são casas em banda com dois pisos, construídas em alvenaria, com telhados com beiral embutido e varandas em alvenaria com gradeamento metálico. Os revestimentos das fachadas são variados, encontrando-se exemplares com pintura ou revestidos com azulejos (Figura 31). Alguns exemplares destas casas em banda diferem da maioria pela sua implantação, em ângulo em relação ao arruamento. Estas possuem entradas para automóveis, afastamento frontal e, em alguns casos, cave.



Figura 31 – Casas modestas de dois pisos com elementos modernos, nas Avenida e Travessa Bernardino Machado, respetivamente.
Fonte: Google Earth.

A Zona de Pedreiras abriga dois bairros de operários das décadas de 50 e 60 do século XX. O primeiro a ser erguido localiza-se na Avenida Bernardino Machado, conhecido como Bairro Delfim Ferreira, edificado de raiz para os operários da antiga Valfar. Os arquitetos, os engenheiros e os promotores das habitações, para além das ideias higienistas da época, pretendiam construir casas económicas, uma vez que eram destinadas a classes desfavorecidas, com a premissa de reduzir ao máximo o custo de cada habitação. Inaugurado em 1951, integra 48 casas, distribuídas em doze volumes, em que cada volume corresponde a quatro habitações. Cada habitação tem duas frentes e área exterior, uma vez que estão agrupadas de forma cruciforme. Este modelo propõem uma racionalização da habitação unifamiliar, com o objetivo da redução dos custos, uma vez que se densifica os fogos num único volume, partilhando a mesma cobertura¹⁶ (Figura 32).

¹⁶ Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA).



Figura 32 - Casas geminadas do Bairro Delfim Ferreira.

Na Zona, também foi construído, em 1964, o Bairro da Caixa de Previdência de Vila do Conde, um conjunto de casas de renda económica, destinado a operários das instalações fabris de Vila do Conde. Este Bairro é composto por dois tipos de edifícios: o primeiro corresponde a blocos de pequenos edifícios dispostos em banda com sobreposição de dois pisos; e o segundo é formado por dois pares de edifícios isolados de 4 pisos conectados pela circulação vertical. Em ambas as tipologias, o sistema estrutural é composto por paredes portantes. A maioria dos exemplares apresenta a fachada caiada, as caixilharias metálicas protegidas por persianas e as coberturas em telha Marselha sobre lajes de betão armado¹⁷ (Figura 33).



Figura 33 – Bairro da Caixa de Previdência de Vila do Conde.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

¹⁷ Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA).



6.4. Espaço Público

O espaço público é um conceito abrangente que engloba diversas áreas urbanas, como parques, praças e, até mesmo, os espaços de circulação, nomeadamente as ruas, avenidas e passeios. Um espaço urbano público de qualidade deve ser concebido de forma a priorizar o bem-estar e proporcionar uma experiência agradável e enriquecedora para aqueles que o frequentam. Para alcançar esse objetivo, o planeamento urbano deve estar centrado na qualidade de vida dos residentes, assente no desenvolvimento de espaços públicos convidativos, confortáveis e bem conservados e no incentivo ao uso de meios de transporte ativos. Estes espaços, devem, ainda, promover encontros sociais, estimular o comércio local, atividades culturais e eventos diversos, contribuindo para a formação de uma comunidade coesa e ativa.

Outra importante característica do espaço público são os elementos que garantem a segurança dos peões, por meio de elementos como atravessamentos para peões e medidas de acalmia de tráfego entre outras. A inclusão de elementos verdes, a redução da presença dominante do automóvel nas ruas e a ênfase na escala humana, com vias confortáveis e acessíveis para os peões, evitando uma atmosfera opressiva, são também elementos-chave para criar um espaço público de qualidade.

6.4.1. Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Os espaços de permanência são aqueles que estimulam a convivência entre as pessoas e que criam as condições necessárias para uma estadia mais prolongada. A maioria dos espaços públicos analisados enquadra-se na categoria "arruamento", englobando as faixas de rodagem, o canal da linha do Metro e as áreas destinadas à circulação de peões. Para a caracterização dos espaços urbanos coletivos, nesta subsecção, foram priorizados os espaços de permanência que apresentam mobiliário urbano mínimo que permita a permanência de utentes nestes espaços, nomeadamente bancos. Os espaços de circulação são pormenorizados na próxima subsecção.

No cartograma da Figura 34 estão identificados os espaços de circulação rodoviária e pedonal e os espaços de permanência, que incluem os espaços verdes, praças, largos e jardins. Também foram delimitadas as “áreas expectantes acessíveis” que correspondem a vazios urbanos, muitas vezes relvados, que não possuem um uso específico e permitem o acesso dos peões. Muitas vezes, estas áreas encontram-se ocupadas por automóveis e servem como uma alternativa de circulação pedonal (Figura 35).

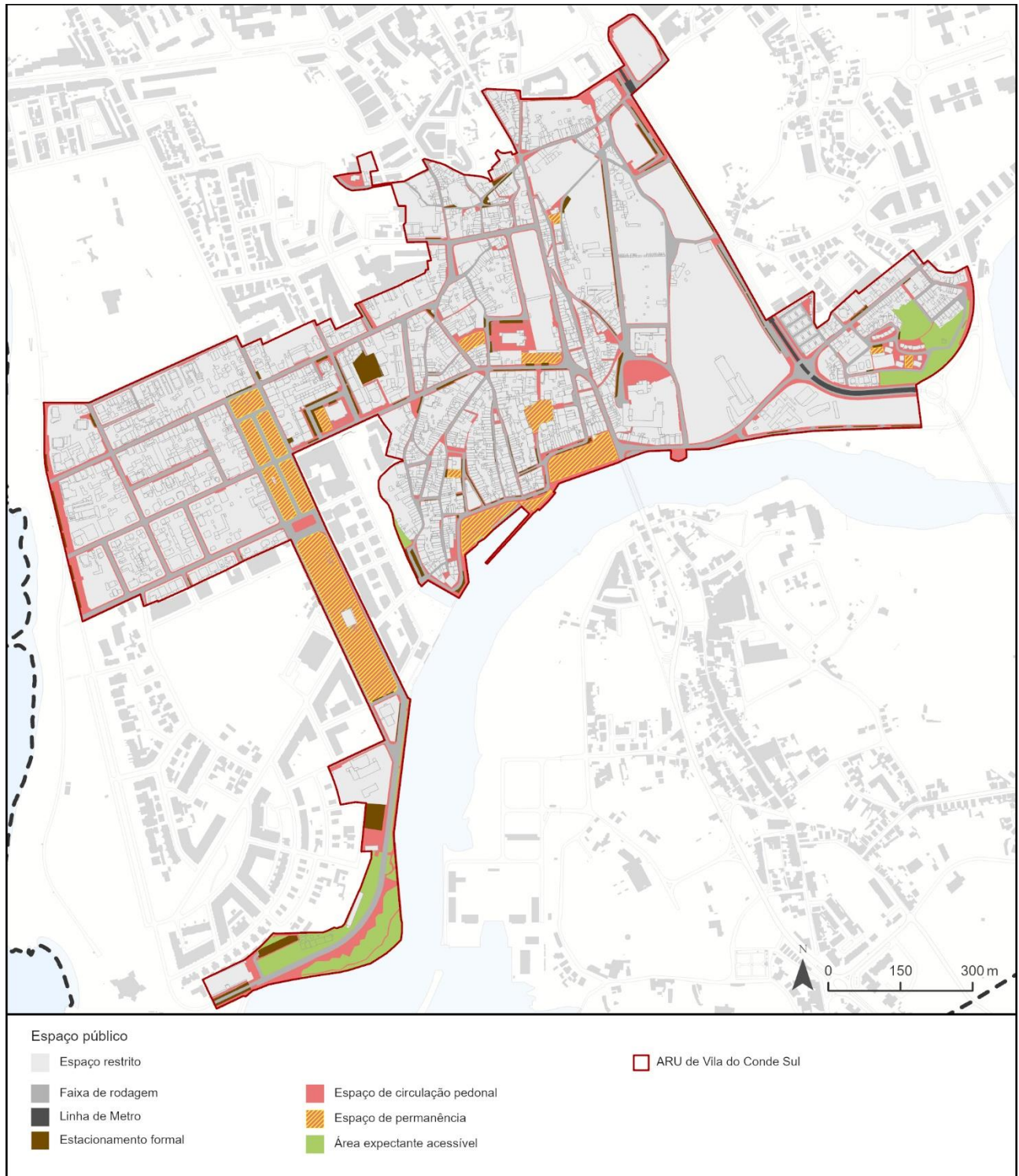


Figura 34 - Tipologias de espaço público na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Trabalho de campo (2023).



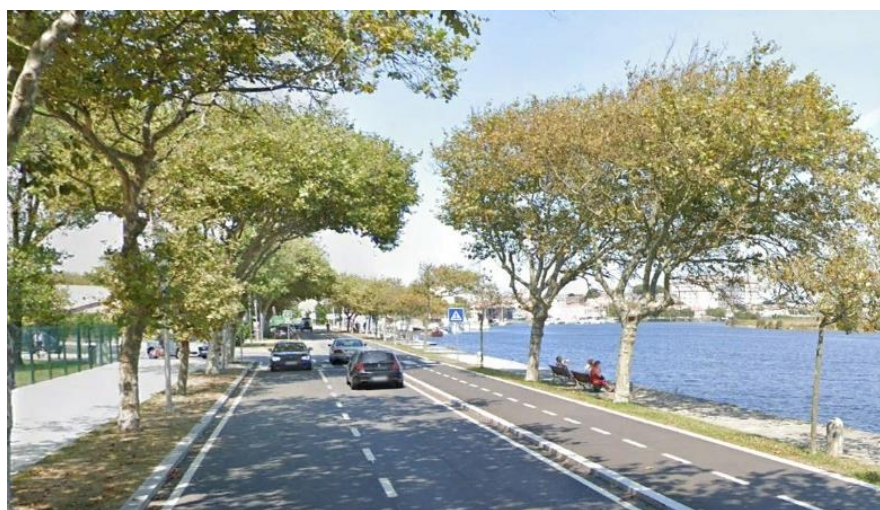
Travessa Bernardino Machado



Área desocupada na envolvente da Seca do Bacalhau

Figura 35 – Exemplos de áreas expectantes acessíveis ao peão.**Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.**

A orla marítima e a frente ribeirinha são espaços que atraem a população local e oferecem uma excelente opção em termos de espaços de permanência. Contudo, em alguns troços, não se verifica a existência de mobiliário urbano de estadia que potencie esse uso. Na zona da Seca do Bacalhau, encontra-se uma ciclovia e percurso para peões ao longo da margem do Rio Ave que se estende ao longo de toda a zona. No caminho que a acompanha existem apenas alguns bancos ao longo do percurso sem outros equipamentos ou mobiliário de apoio (Figura 36).

**Figura 36 – Bancos ao longo do percurso ribeirinho na Seca do Bacalhau.****Fonte: Google Earth.**

A ARU de Vila do Conde Sul alberga vários espaços de permanência com elevada qualidade, com mobiliário urbano, arborização e condições atrativas para o usufruto de residentes e visitantes. Muitos desses espaços estão ligados à história da cidade e prestam homenagem a indivíduos ou momentos importantes, como a Praça/Alameda Jardim Júlio Graça. Desde a abertura da Rua dos Banhos (atual Avenida Bento de Freitas), a Praça Jardim Júlio Graça estava planeada para o uso dos visitantes de Vila do Conde no verão. A dada altura, começou a acolher um conjunto diversificado de iniciativas lúdicas promovidas por particulares e pelo Município, que dinamizaram a vida urbana atraindo ainda mais visitantes sazonais. Atualmente, o jardim integra um correto, alguns quiosques de restauração e uma praça com um lago central. Logo abaixo, na mesma avenida, está o Vila

Parque que, além de integrar o Pavilhão Desportivo de Vila do Conde, está equipado com bancos, parques infantis, e campos de ténis, basquetebol, voleibol e futebol (Figura 37).



Figura 37 – Praça Júlio Graça.
Fonte: Google Street View.

Outro espaço de permanência marcante na Zona de Expansão Balnear é a Praça Luís de Camões, adjacente ao Tribunal, na Avenida Dr. João Canavarro. A Praça Luís de Camões abriga uma fonte central, com uma escultura referente ao poeta de mesmo nome, e áreas envolventes relvadas ou pavimentadas com microcubo de calcário. É um espaço sombreado com grandes árvores, inseridas em caldeiras, que se revelam em muitos casos, insuficientes, levando a danos nos pavimentos e criando barreiras à circulação pedonal. O espaço é complementado por mobiliário urbano, em particular papeleiras e bancos e também funciona como um espaço de atravessamento dos peões (Figura 38).



Figura 38 - Praça do Luís de Camões, na Avenida Dr. João Canavarro.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Street View

No passado, o espaço hoje ocupado pela atual Praça da República, nas margens do rio Ave, dava lugar às tradicionais feiras de gado da região. Inicialmente era referido como o "Campo da Feira" ou "Terreiro", sendo o espaço apenas um campo aberto usado para trocas comerciais. É no início do século XX, que a área é renomeada como "Praça da República", sendo alvo de um projeto de renovação e paisagismo, que incorporou elementos neoclássicos, visíveis nas formas regulares e simétricas dos canteiros e na presença de uma fonte esculpida em granito, localizada no centro do jardim, sendo estes elementos complementados por bancos (Figura 39).



Figura 39 – Praça da República.
Fonte: Portal online da CMVC.

Para além das praças e lagos históricos, o Núcleo Antigo também alberga espaços modernos e recém reabilitados, como a Praça José Régio, localizada entre as Rua 25 de Abril e Rua 5 de Outubro. O espaço é resultado de uma intervenção urbanística que transformou o interior de um quarteirão em espaço público. O local dispõe de bancos, áreas verdes arborização e canteiros floridos com uma variedade de cores. Também está rodeado de diversos restaurantes, cafés e similares que possibilitam o uso diurno e noturno da praça (Figura 40).



Figura 40 - Praça José Régio.
Fonte: portal online CMVC.

A Zona de Pedreiras, a nascente do Núcleo Antigo, apresenta dois espaços com as características necessárias para albergar a convivência e permanência dos residentes. O primeiro espaço, localizado na Rua do Bairro Alto, corresponde a uma área com parque infantil, que oferece espaços de estadia e descanso de caráter informal, pouco conducentes à permanência mais prolongada (murete de delimitação) (Figura 41). O outro espaço diz respeito a uma pequena praça, localizada entre dois edifícios do Bairro da Previdência, na Travessa das Concheiras. É um espaço ajardinado, arborizado, com mesas e bancos de madeira, que acompanha a topografia do terreno, organizando-se em patamares (Figura 42).

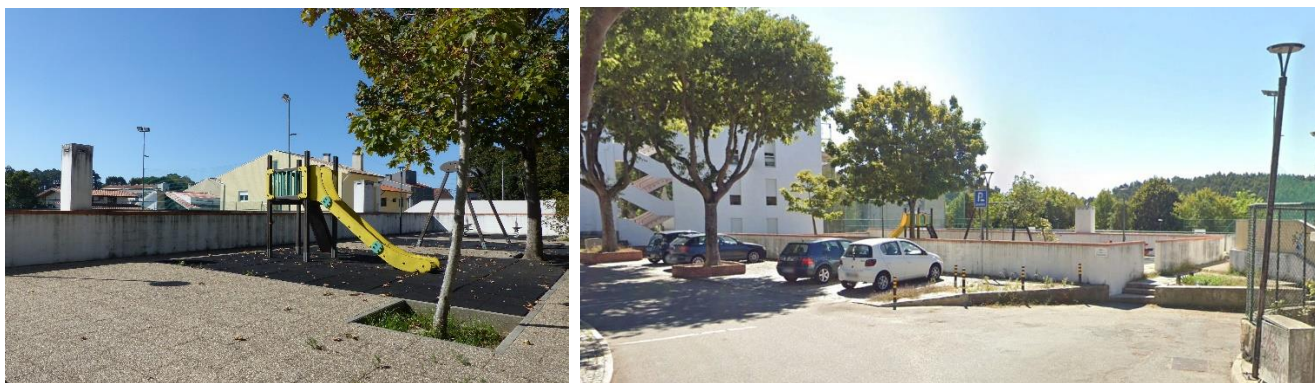


Figura 41 – Parque infantil na Zona de Pedreiras.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth

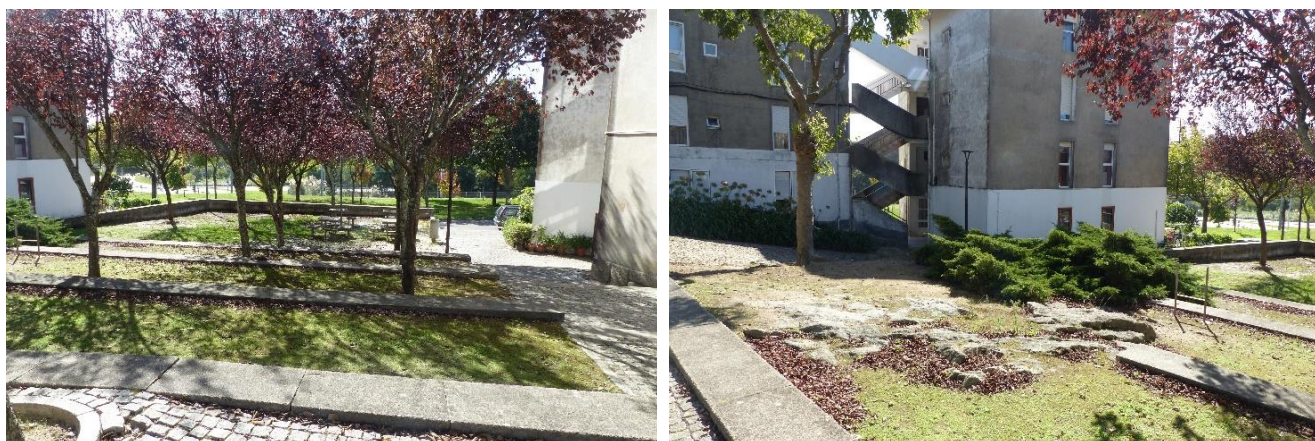


Figura 42 – Praça de Pedreiras.
Fonte: Trabalho de campo (2023).

6.4.2. Espaços de Circulação

Os espaços de circulação desempenham um papel fulcral na estruturação do ambiente urbano, sendo elementos essenciais para a funcionalidade e a estética das cidades contemporâneas. Estes espaços representam os corredores de fluxo, tanto para pessoas como para veículos, permitindo a conectividade entre diferentes partes do aglomerado urbano e viabilizando as atividades do dia a dia. Além da sua função prática, essas vias adquirem também uma dimensão de importância cultural e social. Os passeios, como áreas dedicadas aos peões, assumem um papel crucial na infraestrutura urbana, uma vez que proporcionam um ambiente seguro para a circulação pedonal, e também atuam como locais de interação social e de conexão entre os espaços públicos e privados.

Para a análise, que seguidamente se apresenta, foi efetuado trabalho de campo, no qual se identificou a presença ou ausência de elementos que contribuem para o desenvolvimento de um espaço público com qualidade. Além destes elementos, foi ainda avaliado o estado de conservação do espaço, a existência de estacionamento abusivo, a existência de barreiras, a presença de anomalias e, também, a sua contribuição para a convivência harmoniosa



entre os diferentes modos de deslocação, em particular no que concerne à relação peão/automóvel¹⁸. No que concerne aos espaços de circulação rodoviária, foram avaliados, essencialmente: os pavimentos, relativamente ao tipo e estado de conservação (presença de anomalias) e à existência de estacionamento (formal, sinalizado e delimitado, ou informal). Além destes elementos, também foi analisada a presença de mobiliário urbano (e a sua qualidade), de iluminação pública, de esplanadas, de ciclovias e de arborização¹⁹. A Figura 43 apresenta um resumo da avaliação dos principais arruamentos analisados, nomeadamente os de maior destaque dentro da hierarquia viária da ARU de Vila do Conde Sul.

¹⁸ Relativamente aos espaços de circulação pedonal são considerados na avaliação a existência de espaços dedicados à circulação de peões (em vias mistas); presença e tipo de anomalias (estado de conservação) dos pavimentos; percurso contínuo de passeios; tamanho do passeio; existência de atravessamentos para peões devidamente sinalizados; existência de barreiras à circulação pedonal; presença e tipo de mobiliário urbano (papeleiras, bancos, sinalização, postes de iluminação, etc.), presença e tipo de arborização, presença e tipo de proteção para árvores, presença de estacionamento abusivo (impeditivo de circulação pedonal) e outros elementos, que comprometem a largura mínima útil dos percursos pedonais.

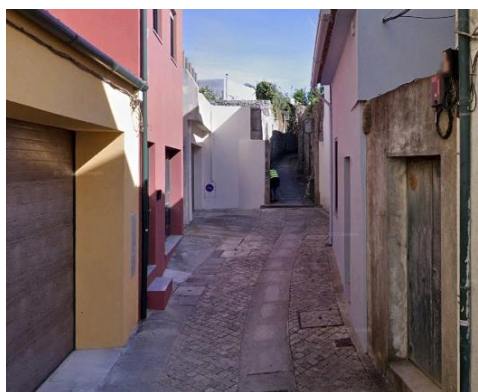
¹⁹ De acordo com o observado, as vias mistas (ou pedonais) que necessitam de passeios e não os têm ou que possuem faixas de rodagem muito degradadas e com muitas barreiras nos passeios foram classificadas no nível “mau”; as vias mistas e vias exclusivamente pedonais em bom estado, sem barreiras e dimensão útil integram o nível “bom”. Nos casos em que o espaço de circulação apresenta alguma anomalia nos passeios ou faixas de rodagem opta-se pela classificação como razoável.



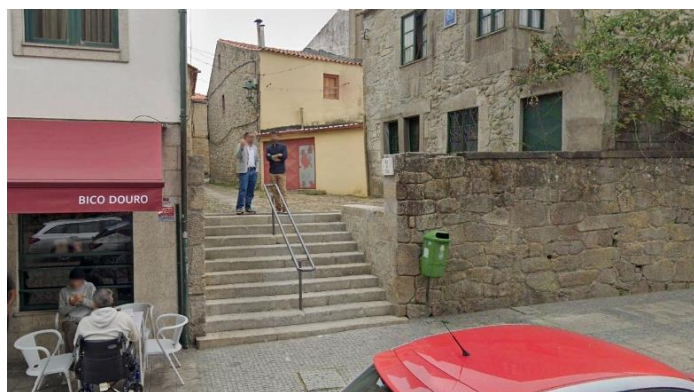
Figura 43 - Qualidade dos espaços de circulação na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Trabalho de campo (2023).

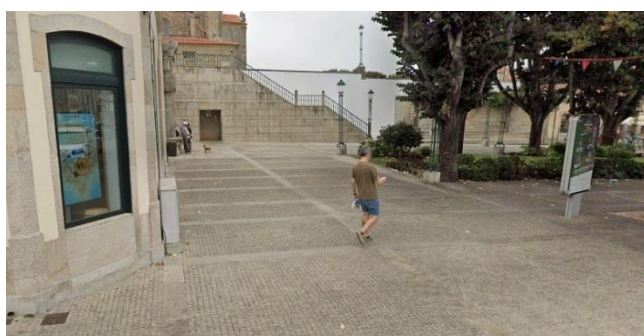
Iniciando a análise pelas vias exclusivamente pedonais existentes na ARU, verifica-se que estas estão localizadas, na sua maioria, no Núcleo Antigo, em arruamentos que ainda preservam o desenho medieval da malha urbana. Algumas dessas ruas têm um perfil muito reduzido o que inviabiliza a passagem de automóveis, como o Largo do Laranjal, e outras correspondem a escadarias, como a Rua Nossa Senhora da Conceição e a Rua do Tijolo. Outras vias pedonais são troços que fazem parte ou são acessos a praças e largos, como a Praça São João (Figura 44).



Largo do Laranjal



Rua do Tijolo



Acesso à Praça São João

Figura 44 – Vias Pedonais da ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Google Earth.

No Núcleo Antigo de Vila do Conde, poucos arruamentos possuem árvores, consequência do seu tamanho reduzido. A única rua arborizada que cruza o Núcleo Antigo é a Rua Conde Don Mendo, com faixa de rodagem em cubo de granito e passeios em betonilha. Apresenta um perfil transversal razoável, com passeios de dimensão adequada, duas faixas de circulação rodoviária e estacionamento paralelo dos dois lados da via. As árvores implantadas ao longo da via estão inseridas em caldeiras de proteção (do mesmo material do pavimento da faixa de rodagem), no entanto, verificando-se, em alguns troços, que as raízes começam a danificar, ligeiramente, a faixa de estacionamento, sem causar, contudo, grandes danos. Este arruamento foi avaliado como estando em boa qualidade, apesar de necessitar de pequenas reparações ao nível dos pavimentos (Figura 45).



Figura 45 - Rua Conde Dom Mendo.
Fonte: Google Earth.

Na Zona de Expansão Balnear, a Avenida do Brasil é um exemplo de rua arborizada que integra a ARU. Esta faz a interface com a orla marítima, apresenta passeios, estacionamento e faixas de rodagem com dimensões generosas e árvores de médio/grande porte. Os passeios em betonilha estão bem conservados e integram mobiliário urbano sem comprometer a área de circulação do peão. Foram posicionados dissuasores de trânsito em lugares estratégicos que impedem o uso inadequado dos passeios por parte de condutores. Apesar desse tipo de proteção para o peão, não foram incorporados pavimentos táteis, componente necessário para criar ainda melhores condições de mobilidade e acessibilidade neste espaço. As faixas de rodagem em betuminoso estão, também, em bom estado de conservação, existindo atravessamentos pedonais devidamente sinalizados. No trecho da avenida localizado dentro da Zona de Expansão Balnear, os estacionamentos encontram-se, apenas, de um dos lados do arruamento e não tendo sido detetado nenhum automóvel estacionado de forma indevida.

O espaço destinado ao peão é sombreado por árvores frondosas, das quais algumas foram implantadas em caldeiras, e, outras, em faixas relvadas que atuam como separação entre o espaço de circulação pedonal e a área destinada ao estacionamento. Ao longo da frente marítima, o passeio é ladeado por uma ciclovia em betonilha, sinalizada por pintura no pavimento (que se encontra algo desgastada), mas sem se encontrar identificada por sinalização vertical (Figura 46).



Figura 46 - Arborização da Avenida do Brasil.

Parte da Avenida Figueiredo Faria é, também, arborizada, apresentando, no entanto, alguns problemas de acessibilidade e mobilidade. Em alguns trechos os passeios, mais estreitos, ficam constrangidos pela inserção de árvores ou mobiliário urbano, e pela inadequada dimensão das caldeiras que causam danos ao pavimento do passeio. A Avenida em questão é uma importante ligação da Zona de Pedreiras ao Núcleo Antigo e, apesar das faixas de rodagem se encontrarem em bom estado de conservação, os passeios necessitam de reparações e da melhoria das condições de acessibilidade, tendo sido, por essa razão, avaliada como tendo uma qualidade razoável (Figura 47).



Figura 47 - Avenida Figueiredo Faria.
Fonte: Google Earth.

A Avenida Bento de Freitas (antiga Rua dos Banhos) é um importante elemento histórico de Vila do Conde, com inúmeros edifícios com valor patrimonial, sendo um deles classificado como imóvel de interesse público (IIP), nomeadamente o Palacete Melo. Tendo a via essa importância é expectável que apresente um bom estado de conservação e uma elevada qualidade estética e funcional. No entanto, em trabalho de campo (2023), foi constatado que as atuais características do arruamento, não correspondem ao esperado de um espaço com a importância histórica que a Avenida carrega, ainda que este espaço seja classificado como razoável.

Ao longo do arruamento são encontrados diversas configurações e dimensões de passeio, mas, em geral, a avenida tem passeios em betonilha, com largura de aproximadamente 1,2 metros, que é bastantes vezes reduzida devido à colocação de sinalização vertical ou postes de iluminação, como no caso do troço frontal aos edifícios com interesse patrimonial. Apesar desta situação, foram encontradas algumas exceções, como por exemplo, na área próxima a escola básica, onde o passeio é mais largo, não apresenta anomalias, inclui pavimento tátil e uma travessia pedonal bem sinalizada. Assinala-se, ainda, alguma desqualificação da avenida devido às diversas intervenções de reabilitação em curso, e que, como tal, condicionam a continuidade dos percursos pedonais.

A faixa de rodagem na Avenida Bento de Freitas encontra-se pavimentada com cubo de granito que apresentam anomalias ligeiras, como desníveis e presença de material biológico, e, nas transições entre materiais, problemas de falhas, desníveis e degradação dos pavimentos. Não se encontram definidas faixas formais para estacionamento ao longo da via. No entanto, o estacionamento informal é uma realidade e configurando por vezes situações de estacionamento indevido em cruzamentos ou atravessamentos de peões (Figura 48).



Figura 48 – Avenida Bento de Freitas.
Fonte: Trabalho de campo (2023) e Google Earth.

A Avenida Dr. Artur Cunha Araújo liga a Zona Balnear ao Núcleo Antigo e mantém algumas características da Avenida anterior. O arruamento tem um carácter comercial marcado por pisos térreos ocupados por vários restaurantes, serviços e comércio. Globalmente, a avenida apresenta mobiliário adequado, complementado por canteiros ajardinados. Os passeios, em betonilha, têm uma dimensão adequada para o uso do peão e para a integração de outros elementos urbanos, alargando-se em alguns troços que possibilitam a introdução de outros usos como no caso da instalação de esplanadas. Nesta avenida também foram encontradas barreiras à circulação nos passeios, decorrentes de obras a decorrer no edificado. O espaço destinado à circulação rodoviária, pavimentado com cubo de granito, é amplo, possibilitando o estacionamento ao longo da via, mesmo que este não esteja formalmente demarcado (Figura 49).



Figura 49 – Avenida Dr. Artur Cunha Araújo.
Fonte: Google Earth.

Paralela à Avenida Bento de Freitas, está localizada a Avenida Sacadura Cabral, um arruamento com um generoso perfil transversal e reduzidos fluxos de circulação, uma vez que é, quase na sua totalidade, ocupado por habitações unifamiliares/funções residenciais. Os passeios de calçada portuguesa estão em bom estado de conservação, assim como a faixa de rodagem, pavimentada com cubo de granito. Continúa a este eixo urbano (para nascente) encontra-se a Avenida Dr. João Canavarro, que acolhe um volume considerável de espaços de serviços e comércio, e também o Teatro Municipal. O perfil transversal da via é de grande dimensão, possibilitando passeios confortáveis em calçada portuguesa, por vezes arborizados, e uma faixa de rodagem

pavimentada em cubo de granito, que se apresenta em bom estado de conservação. Nesta avenida encontra-se delimitado estacionamento formal, no entanto, este parece ser insuficiente face à procura. Numa avaliação global, ambas avenidas apresentam boa qualidade (Figura 50).



Figura 50 - Avenida Sacadura Cabral e Avenida Dr. João Canavarro, respetivamente.

A Avenida Dr. João Canavarro estende-se até à Rua 25 de Abril, já no Núcleo Antigo, rua intervencionada em processos de requalificação do espaço público realizados pela Autarquia. A Rua 25 de Abril apresenta passeios em calçada portuguesa em bom estado de conservação, faixas de rodagem, em cubo de granito (e canais de drenagem de águas pluviais em lajetas de granito) e bolsas de estacionamento formalmente delimitadas. A qualidade do arruamento é condizente com a sua implantação, numa área de grande interesse patrimonial, com todos os elementos em bom estado de conservação, mobiliário urbano com design diferenciado e espaço confortável para o peão (Figura 51).



**Figura 51 – Rua 25 de Abril.
Fonte: Google Earth.**

As Avenida Baltazar do Couto e Avenida Júlio Graça são contínuas, contudo, apresentam características distintas, principalmente quanto à qualidade dos espaços de circulação pedonal. A primeira apresenta passeios em betonilha com largura mínima, com debilidades ao nível do estado de conservação (desníveis e falhas de

pavimentos), e manutenção do percurso pedonal acessível (é interrompida por diversos mobiliários urbanos). Já a segunda, ostenta passeios de calçada portuguesa, contínuos e em bom estado de conservação. A Avenida Júlio Graça, circunda o jardim com o mesmo nome, o que lhe confere uma maior qualidade estética e maior conforto para o peão, já que apresenta muitas árvores e diverso mobiliário urbano. Ambas apresentam faixas de rodagem em cubo de granito que se encontram em bom estado de conservação (Figura 52).



Figura 52 – Avenida Baltazar do Couto e Avenida Júlio Graça, respetivamente.

A Avenida Júlio Graça prolonga-se até à área da Seca do Bacalhau, contínua com a Avenida Marquês de Sá da Bandeira, apresentando neste troço ribeirinho uma configuração distinta da encontrada nos troços mais centrais. Neste troço é visível uma intervenção recente de requalificação do espaço público, dotando a avenida de espaços de circulação pedonal e rodoviária de generosas dimensões, adequadas a um usufruto desta área mais direcionado para as atividades de lazer. Quanto à arborização, em alguns troços a avenida inclui árvores de porte médio a grande, elemento que valoriza a paisagem urbana junto ao rio. Neste troço é também integrada uma ciclovia ao longo da margem do Rio Ave, que desemboca na praça que alberga o “Monumento aos Filhos da Terra” (Figura 53).



Figura 53 – Avenida Marquês de Sá da Bandeira, na Seca do Bacalhau.

Fonte: Google Earth.

No Núcleo Antigo, foi analisada a Rua Comendador António Fernandes da Costa, que, no troço entre as ruas Eça de Queiroz e a Conde D. Mendo, apresenta um perfil reduzido, com passeio ligeiramente sobre-elevado em

relação à faixa de rodagem. Além da subtil diferença de nível, a rua também apresenta uma segregação de usos identificada através de materiais distintos nos canais destinados ao peão (lajetas de granito) e ao tráfego rodoviário (cubo de granito). Entre a Rua Conde D. Mendo e a Rua da Misericórdia/Largo Dr. António José de Almeida, o arruamento passa a ter um perfil transversal mais largo, possibilitando a constituição de passeios, em betonilha, largos e arborizados. Em alguns pontos, a circulação pedonal é ligeiramente limitada por estrangulamentos, causados, principalmente, por obras em edificações, e algumas falhas e desníveis dos pavimentos, sem, no entanto, condicionar a circulação pedonal (Figura 54).



Figura 54 - Rua Comendador António Fernandes da Costa.

Fonte: Google Earth

A Rua da Misericórdia, localiza-se no prolongamento da Rua do Comendador António Fernandes da Costa, que se liga à Rua do Lidador, e posteriormente às praças na margem do rio Ave. A Rua da Misericórdia apresenta uma faixa de rodagem de cubo de granito, bem conservada, com atravessamentos de peões sinalizados. Os passeios são pavimentados em betonilha, apresentando uma largura útil adequada para a circulação de peões, ainda que se observem alguns estrangulamentos devido ao posicionamento do mobiliário urbano, que, apesar disto, não prejudicam a continuidade do percurso pedonal. De modo geral é um arruamento de boa qualidade (Figura 55).



Figura 55 - Rua da Misericórdia.

Fonte: Google Earth.

A Rua do Lidador, importante eixo viário na consolidação da malha urbana do Núcleo Antigo, apresenta um perfil reduzido, semelhante a outros encontradas no casco histórico, o passeio é constituído por lajetas de granito e a faixa de rodagem por cubos de granito, estando os passeios ligeiramente sobre-elevados face à faixa destinada aos automóveis. De modo geral o passeio apresenta largura adequada, apenas num dos lados do arruamento, sendo protegido por dissuasores de estacionamento, impedindo que carros estacionem sobre o passeio. No entanto, numa parte substancial do arruamento, o passeio é reduzido dá lugar a bolsas de estacionamento, prejudicando a continuidade do percurso pedonal. A rua também não apresenta atravessamentos para peões, o que, mesmo numa via de largura reduzida, seria importante considerando o volume de tráfego rodoviário que ocorre nesta área (Figura 56).



Figura 56 - Rua do Lidador.
Fonte: Google Earth.

A Rua 5 de Outubro é um dos eixos viários com função de distribuição do tráfego rodoviário, no contexto urbano da freguesia, e até mesmo do concelho, de Vila do Conde. Anteriormente, a rua correspondia à Estrada Nacional 13, que, no entanto, foi desclassificada e atualmente faz parte da rede viária municipal. Trata-se de uma via cuja importância remota o século XIX e, desde a sua criação, impulsionou o desenvolvimento da cidade. É um arruamento de grande extensão que atravessa todo o Núcleo Antigo e que concentra um grande volume de fluxos rodoviários e pedonais. A faixa de rodagem²⁰, em betuminoso, apresenta dois sentidos de trânsito e, de modo geral, apresenta bom estado de conservação. Relativamente aos espaços de circulação pedonal verifica-se que a reduzida dimensão dos passeios, em calçada portuguesa, é inferior ao necessário para um arruamento com as funções rodoviárias que a Rua 5 de Outubro apresenta (deveria ser considerado um passeio de 1,5 metros). Esta situação é ainda agravada pelo facto de existirem diversos estrangulamentos no passeio (devido a barreiras e a estacionamento abusivo sobre os passeios) que ao obrigarem os peões a ter de circular na faixa de rodagem, colocam em causa a segurança dos fluxos de circulação pedonal. As áreas onde o percurso pedonal apresenta

²⁰ Antiga EN13 que foi desclassificada no troço compreendido entre a rotunda de Fajozes/Mindelo e o limite com a Póvoa de Varzim.

melhor qualidade e conforto são as que se encontram na envolvente das paragens do transporte rodoviário (Figura 57).



Figura 57 – Rua 5 de Outubro.
Fonte: Google Earth.

Na Zona de Pedreiras, a Avenida Bernardino Machado constitui-se como uma via estruturante, acolhendo os espaços de comércio e serviços. O seu perfil transversal integra, passeios de ambos os lados (em betuminoso), duas faixas de circulação e faixa de estacionamento informal (ambos pavimentados em cubo de granito). Apesar de o arruamento integrar passeios, estes não possuem em toda a sua extensão largura útil mínima e são constantemente estrangulados pela presença de barreiras (postes de iluminação, papeleiras, sinalização e degraus de acesso a habitações), que não permitem considerar a existência de um percurso pedonal contínuo e acessível (Figura 58).



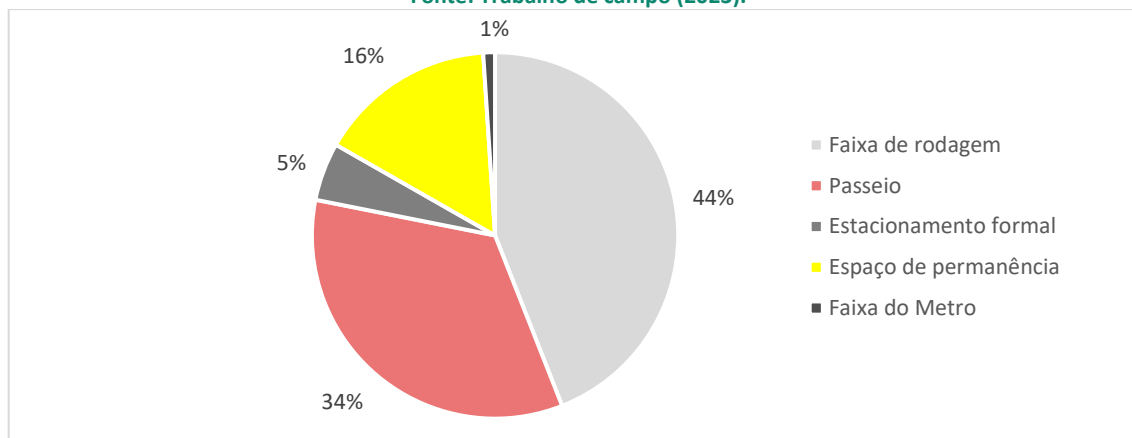
Figura 58 – Avenida Bernardino Machado.
Fonte: Google Earth.

A maioria dos espaços de circulação da ARU analisados são de tipo misto, com a coexistência de tráfego rodoviário e pedonal, quase sempre, segregados, e todas as vias analisadas apresentam um nível de qualidade boa ou média. Ao analisar a área ocupada por cada tipo de espaço, percebe-se que a ARU é equilibrada, em relação às proporções de espaço para peões e automóveis (Gráfico 8). Entre áreas de permanência e de circulação, os peões

têm à sua disposição aproximadamente metade do espaço público, enquanto os transportes motorizados (Metro, automóveis, autocarros e outros), ocupam 49% do espaço disponível considerando as faixas de circulação e as áreas de estacionamento, com 1% ocupado pela Linha do Metro.

Gráfico 8 – Proporção dos tipos de espaço público de circulação e de permanência na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Trabalho de campo (2023).



6.4.3. Intervenções no Espaço Público

As intervenções no espaço público realizadas na ARU, entre 2019 e 2023, podem ser classificadas em três categorias: “requalificação de espaços físicos”, “requalificação de infraestruturas” e “requalificação geral”. O primeiro grupo refere-se a obras envolvendo mobiliário urbano, instalação de equipamentos, requalificação de espaços, pintura de passeadeiras, entre outros. A requalificação de infraestruturas engloba obras de pavimentação de vias, instalação ou remodelação de redes de abastecimento de água e/ou de águas residuais. A última classificação, requalificação geral, diz respeito aos espaços que foram integralmente intervencionados (construídos ou reabilitados).

Na Zona da Expansão Balnear apenas a Avenida Dr. Cunha de Araújo passou por obras de reabilitação de infraestruturas, sendo que as restantes intervenções que se efetuaram correspondem a obras de requalificação de espaços físicos que ocorreram no troço sul da Avenida Júlio Graça/Avenida Marquês de Sá da Bandeira. No Núcleo Antigo, concentraram-se obras de requalificação de infraestruturas e de requalificação geral em diversos arruamentos, e na Zona de Pedreiras não foram identificadas obras de requalificação de qualquer tipo durante os quatro anos em análise (Figura 59).

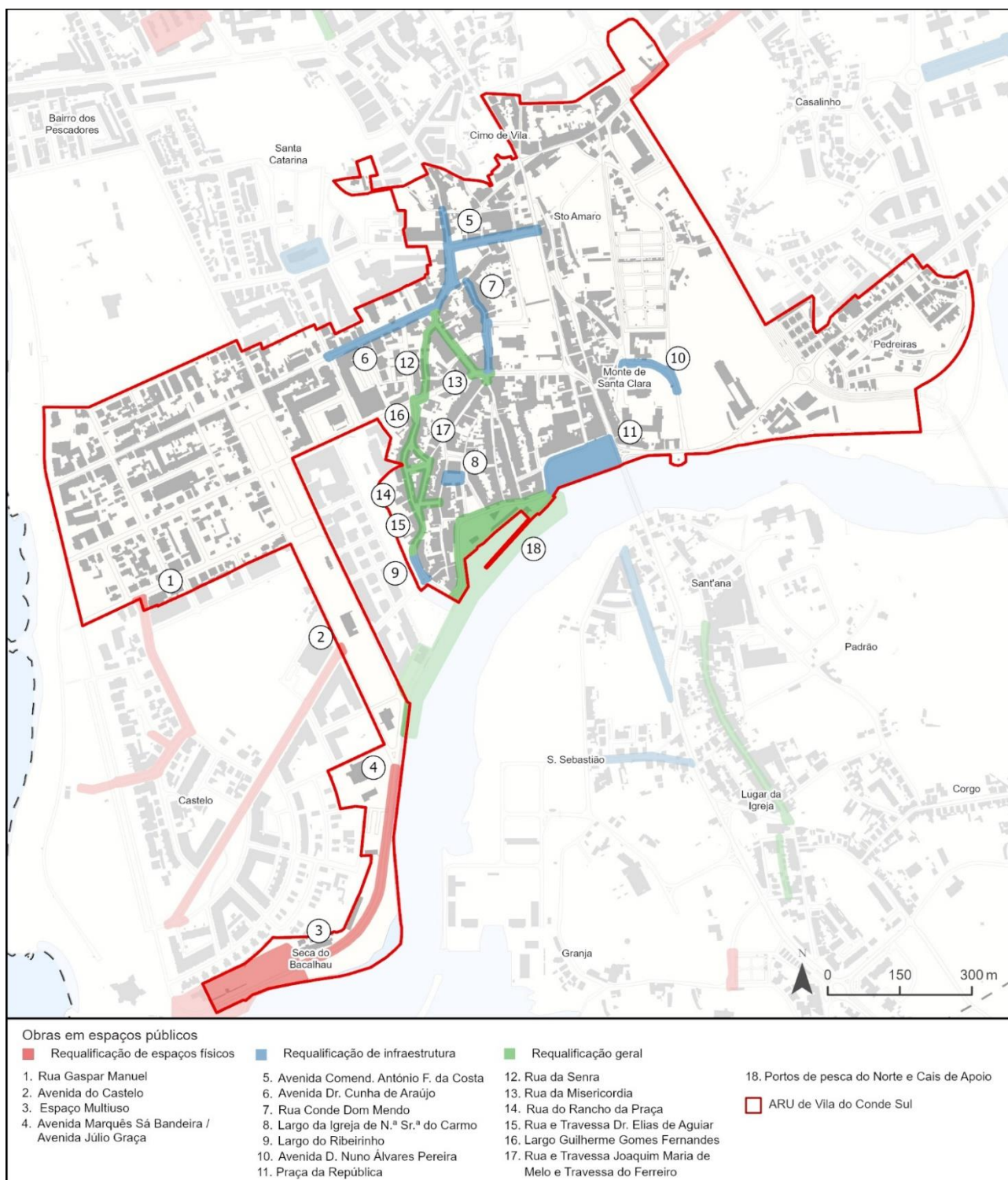


Figura 59 – Obras em espaços públicos na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Elaboração própria.

Na ARU e na sua envolvente, os espaços públicos intervencionados correspondem quase todos a espaços de circulação. As intervenções físicas nos espaços de circulação foram realizadas na Rua Gaspar Manuel (arranjos dos passeios e do interior de quarteirão), na Avenida do Castelo (construção de passeios e ciclovias) e na Avenida Marquês Sá da Bandeira (requalificação do espaço desportivo e execução de parque de estacionamento). Na Seca



do Bacalhau, foi requalificado o espaço multiuso entre o lado sul da Avenida Marquês Sá da Bandeira e a margem direita do Rio Ave.

Já as intervenções de requalificação urbana nos espaços de circulação, nas Avenida Comendador António Fernandes da Costa, Avenida Dr. Artur Cunha de Araújo e Rua Conde Dom Mendo contemplaram obras de drenagem de águas residuais; na Rua da Igreja resultaram na aplicação de balizadores de granito; e na Avenida D. Nuno Álvares Pereira as obras ampliaram a rede de abastecimento de água. Quanto aos espaços de permanência, a Praça da República passou por obras de impermeabilização e conservação das fontes de água; o Largo do Ribeirinho, teve a sua rede de abastecimento de água remodelada e requalificada; e no Largo da Igreja de Nossa Senhora do Carmo, procedeu-se à impermeabilização e revestimento do jogo de água.

Os arruamentos que passaram por requalificações gerais foram a Rua do Rancho da Praça, Rua da Senra, Rua e Travessa Dr. Elias de Aguiar, Rua e Travessa Joaquim Maria de Melo, a Rua da Misericórdia e Travessa do Ferreiro. A área dos portos de pesca do Norte e do cais de apoio, às atividades fluviais às margens do Rio Ave, que hoje abrigam o Cais da Alfândega, Capela de Nossa Senhora do Socorro e a Praça S. João, foram integralmente requalificados.

Para o Núcleo Antigo, considerando o seu grande interesse patrimonial, importa ainda destacar intervenções realizadas antes de 2019, nomeadamente:

- 2014: Requalificação do Mercado Municipal;
- 2011: Abertura de Avenida do Ave e reestruturação da marginal ribeirinha nascente;
- 2005/2007: Remodelação da marginal ribeirinha; reestruturação da Praça José Régio e construção do parque de estacionamento subterrâneo;
- 2002: Remodelação Largo Dr. Acácio Barbosa; remodelação da Rua de Stº Amaro, Rua das Donas e Largo da Rua de S. Francisco;
- 2001: Arruamento novo a Poente dos Arcos, remodelação da Rua das Donas; pavimentação do passeio central Rua Trás-dos-Arcos e requalificação do espaço envolvente ao Aqueduto;
- 2000: Pavimentação do Cais da Alfândega e da Praça das Descobertas (D. João II); remodelação da Rua 25 de Abril, pavimentação do Largo dos Artistas e da Praça S. João;
- 1999: Pavimentação dos Largo Dr. Cunha Reis, Largo de S. Roque e das Rua da Fraga, Rua do Lidador e da Calçada do Lidador; e remodelação das Rua de S. Bento, Praça Vasco da Gama, e do Largo do Laranjal
- 1998: Pavimentação da Rua do Socorro, Largo da Capela de Nossa Senhora do Socorro, Rua dos Prazeres, Calçada Santiago.
- 1997: Pavimentação do adro da Igreja de Stº Amaro e arruamentos adjacentes.
- 1992-93: Arranjo do Cais das Lavadeiras e construção do plinto da rendilheira, e pavimentação da Rua Nª Sr.ª de Fátima.



- 1987: Pavimentação das Rua da Igreja, Rua da Costa, Rua General Lemos, Rua da Lapa, Travessa Fonte do Serralheiro e do Largo Antero Quental.

6.5. Património Cultural

O património cultural “é constituído por todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização²¹”. Esse vasto conceito é dividido em três grandes grupos: património imaterial, património móvel e património imóvel. Para esta análise, será relevante apenas o último grupo, que por sua vez tem como categorias, o património arquitetónico, urbanístico, arqueológico ou paisagístico.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. No território da ARU existe uma concentração de Património histórico de valor, englobando um conjunto notável de edifícios medievais, casarios, igrejas, capelas e arruamentos e que se apresenta como um conjunto aberto ao estuário do Rio Ave e ao mar.

6.5.1. Património Classificado

O sistema patrimonial desempenha uma função chave na preservação da memória e identidade de uma região ou lugar, ao evidenciar os traços arquitetónicos e arqueológicos que testemunham a sua história. A ARU de Vila do Conde Sul integra imóveis com importância histórica para toda a Cidade. Em primeiro lugar, serão apresentados aqueles que se encontram classificados como Monumento Nacional (MN) ou como de Imóvel de Interesse Público (IPP)²². O procedimento administrativo de classificação de um bem imóvel é instruído pela Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), em articulação com as direções regionais de cultura, mas pode ser iniciado a requerimento de qualquer pessoa ou organismo, público ou privado, nacional ou estrangeiro.

Um Monumento Nacional é aquele que representa um valor cultural para toda a Nação. Todo o bem classificado como tal fica submetido a uma especial tutela do Estado, a qual, nas Regiões Autónomas, deve ser partilhada com os órgãos de governo próprios ou, quando for o caso, com as competentes organizações internacionais. Um Imóvel de Interesse Público é aquele cuja respetiva proteção e valorização são importantes em escala nacional, mas a classificação como MN é desproporcional.

Qualquer bem imóvel classificado ou em vias de classificação beneficia-se automaticamente de uma zona geral de proteção (ZGP) de 50m, contados a partir dos seus limites externos. Alguns podem receber uma zona especial

²¹ Lei do Património. Lei 107/2001, de 8 de setembro.

²² Além dessas duas classificações, existem, ainda, os Imóveis de Interesse Municipal, que não foram incluídos nesta secção, uma vez que não estão presentes nesta ARU.

de proteção (ZEP), quando a ZGP é insuficiente ou desadequada para a proteção do imóvel, podendo incluir zonas *non aedificandi*. No território apenas a Igreja Matriz de Vila do Conde e a Igreja de Santa Clara receberam a delimitação de uma ZEP.

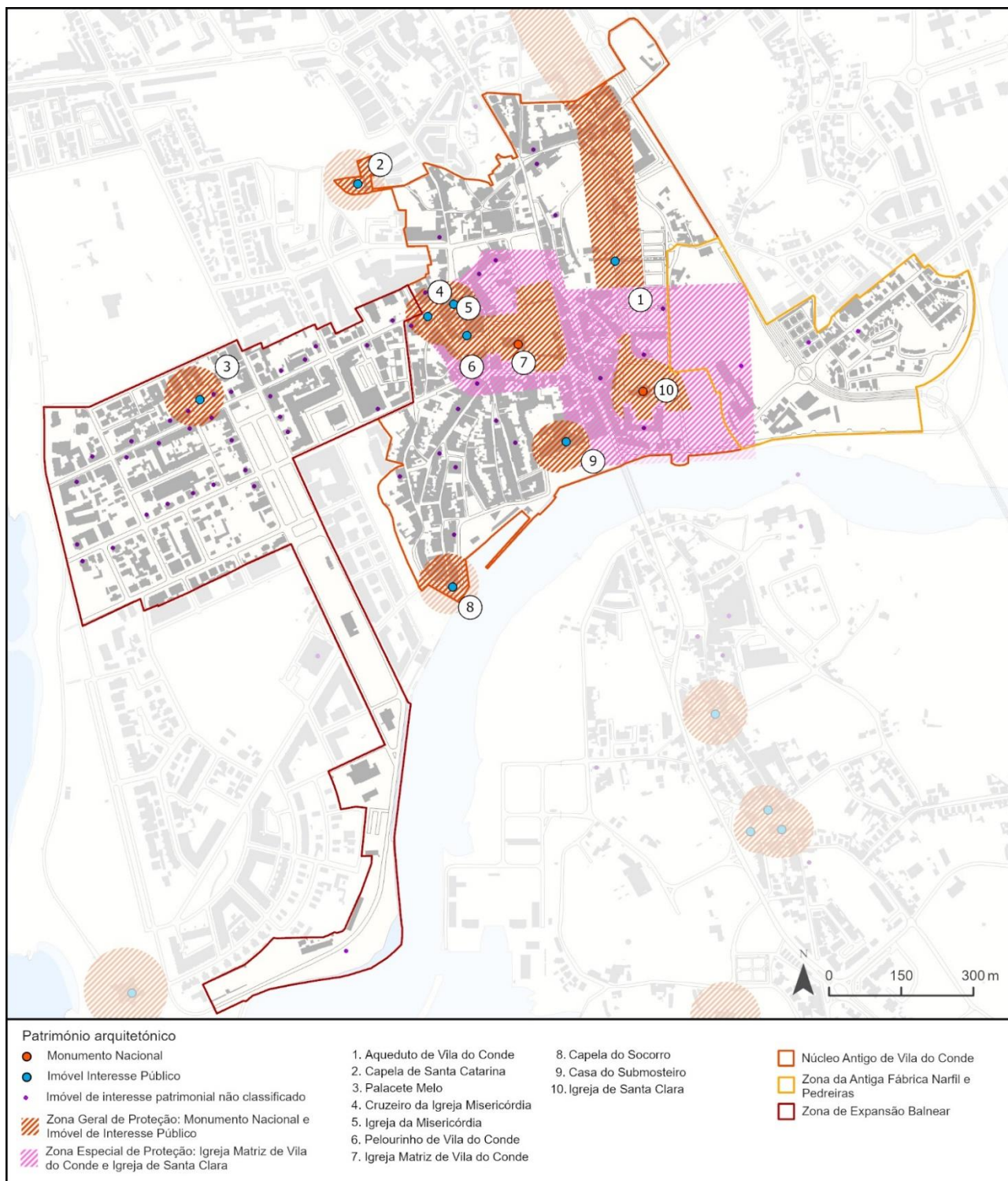


Figura 60 - Representação do patrimônio cultural de Vila do Conde com destaque para os imóveis de interesse patrimonial classificados na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Elaboração própria.

A ARU de Vila do Conde Sul integra vários monumentos nacionais de diferentes épocas, estilos e funções. A Igreja Paroquial de Vila do Conde/ Igreja de São João Batista²³ e o Pelourinho²⁴ são importantes exemplos do estilo manuelino, apresentando elementos da arquitetura gótica e renascentista e com características seiscentistas. O Aqueduto de Vila do Conde/ Aqueduto de Santa Clara²⁵ é o segundo aqueduto mais extenso de Portugal, sendo que ainda restam vários arcos originais. O Mosteiro de Santa Clara/Igreja do Convento de Santa Clara²⁶ têm influências diversas partindo de uma matriz gótica e passando por acrescentos e alterações de inspiração manuelina, barroca e rococó (Figura 61).



Figura 61 – Monumentos Nacionais.

Fonte: Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA)

O Palacete Melo²⁷ é o único património classificado localizado na Zona de Expansão Balnear, um IIP, sendo um exemplar da arquitetura oitocentista romântica. Já no Núcleo Antigo encontram-se oito edificações classificadas como IIP, nomeadamente a Capela de Santa Catarina²⁸, uma arquitetura religiosa quinhentista e barroca do século XV; o Cruzeiro e o Edifício e Igreja da Santa Casa da Misericórdia²⁹, marcados por uma arquitetura religiosa com elementos dos séculos XVI, XVII e XVIII; a Casa do Submosteiro/Casa dos Vasconcelos/Auditório Municipal³⁰,

²³ Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 junho 1910 / ZEP / Zona "non aedificandi", Portaria, DG, 2.ª série, n.º 26 de 02 fevereiro 1960.

²⁴ Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 junho 1910.

²⁵ Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 junho 1910 / Incluído na Zona Especial de Proteção da Igreja de Santa Clara.

²⁶ Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 junho 1910 / ZEP / Zona "non aedificandi", Portaria, DG, 2.ª série, n.º 145 de 23 junho 1960.

²⁷ Decreto n.º 1/86, DR, 1.ª série, n.º 2 de 03 janeiro 1986.

²⁸ Decreto n.º 28/82, DR, 1.ª série, n.º 47 de 26 fevereiro 1982.

²⁹ Decreto n.º 28/82, DR, 1.ª série, n.º 47 de 26 fevereiro 1982 / Incluído na Zona Especial de Proteção da Igreja Matriz de Vila do Conde.

³⁰ Decreto n.º 129/77, DR, 1.ª série, n.º 226 de 29 setembro 1977.

exemplar de arquitetura urbana do século XIX; e a Ermida de Nossa Senhora da Boa Viagem/ Capela de Nossa Senhora do Socorro ³¹, em estilo barroco e rococó do século XVII (Figura 62).



Igreja da Misericórdia



Cruzeiro da Igreja da Misericórdia



Palacete Melo



Capela de Santa Catarina



Casa do Submosteiro



Capela de Nossa Senhora do Socorro

Figura 62 – Imóveis de Interesse Público.

Fonte: Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA).

6.5.2. Património Inventariado

A ARU também integra vários edifícios que, ainda que não tenham uma classificação formal, possuem valor patrimonial arquitetónico para o Concelho e Freguesia de Vila do Conde. Neste contexto é importante clarificar a distinção entre “património inventariado” e “património classificado”, pois ambos se referem à documentação e

³¹ Decreto n.º 95/78, DR, 1.ª série, n.º 210 de 12 setembro 1978.



proteção de bens culturais. O património inventariado diz respeito à prática de documentar e catalogar bens culturais, como edifícios históricos, objetos de arte e sítios arqueológicos. Essa documentação cria um inventário detalhado desses bens, com o objetivo principal de descrição e referência. Embora esses bens sejam identificados e documentados, eles podem não ter um estatuto legal especial de proteção por si só, mas frequentemente servem como um primeiro passo para um reconhecimento e proteção posteriores. Por outro lado, o património classificado refere-se a bens culturais que receberam um estatuto legal específico de proteção devido à sua grande importância histórica, cultural, arquitetónica ou artística.

Na ARU, nas áreas do Núcleo Antigo e na Zona de Expansão Balnear encontram-se 52 edifícios inventariados que apresentam valor histórico e simbólico para a cidade. Entre eles sete são de caráter religioso, com duas igrejas e cinco capelas; oito são equipamentos urbanos, nomeadamente a Casa de São Sebastião/ Centro de Memória (antigo solar do século XVII), a Casa da Alfandega, o Antigo Casino, o Cine Teatro Neiva, o Edifício dos Paços do Concelho (Câmara Municipal) e o Hospital da Misericórdia/Centro Hospitalar Póvoa de Varzim/Vila do Conde; e todos os restantes são edifícios de habitação ou mistos. A Zona das Pedreiras não apresenta nenhum edifício inventariado, mas integra três sítios identificados como património arqueológico industrial (Figura 63).

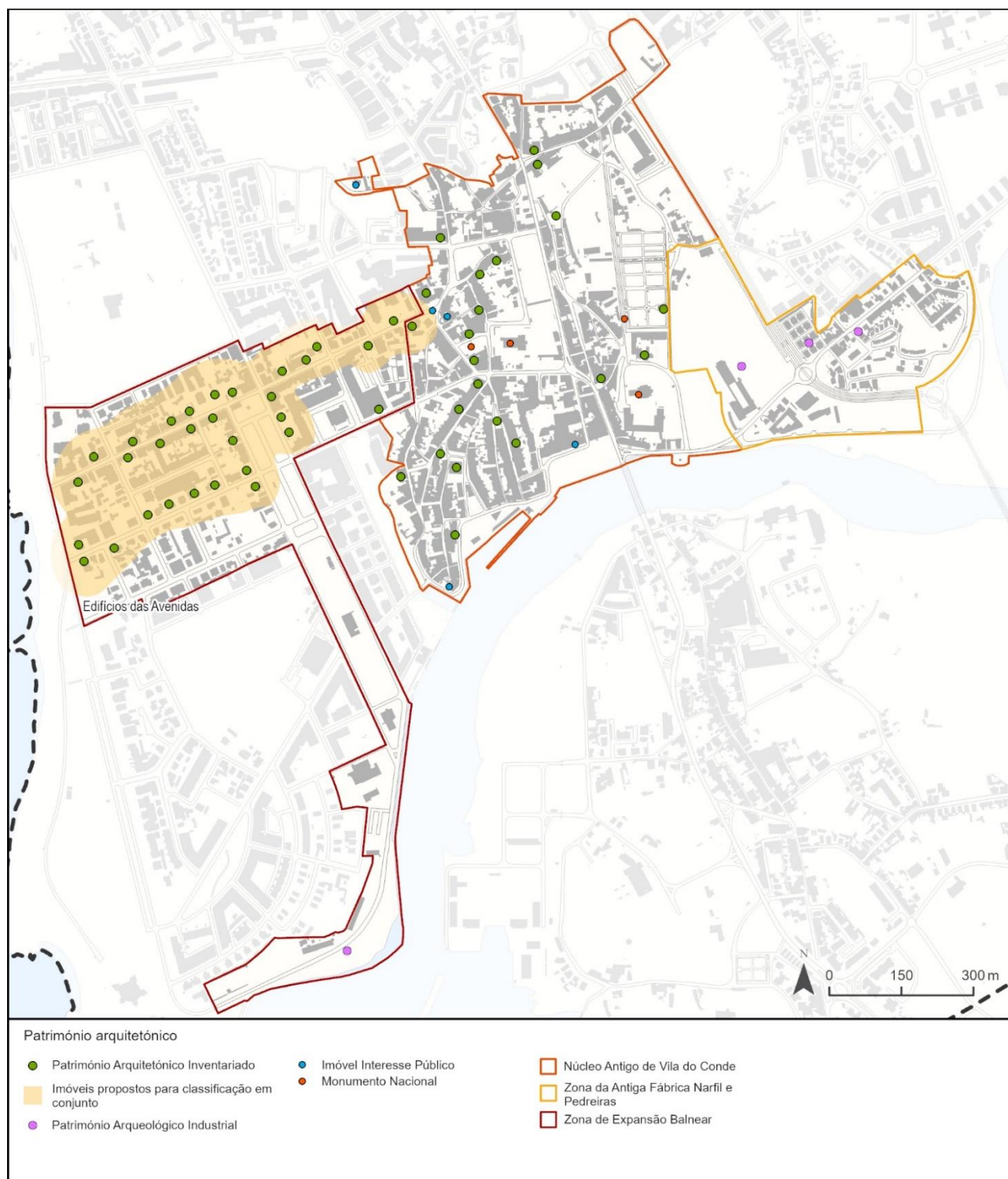


Figura 63 – Representação do património cultural de Vila do Conde com destaque para os imóveis não classificados e o conjunto de edifícios proposto para a classificação, na ARU de Vila do Conde Sul
Fonte: Elaboração própria.

A Zona de Expansão Balnear acolhe 30 edifícios selecionados para integrar uma proposta de classificação como conjunto de Imóvel de Interesse Municipal (IIM). O conjunto está localizado nas Avenidas de Júlio Graça, Avenida Bento de Freitas e Avenida Sacadura Cabral, e engloba essencialmente edifícios urbanos, aos quais se juntam três equipamentos públicos, nomeadamente o Antigo Casino, o Cine Teatro Neiva e o Auditório da Junta de Freguesia.

Muitos dos elementos do conjunto são grandes casas unifamiliares, que se encontram em diferentes estados de conservação (Figura 64).



Residências unifamiliares do século XX, na Avenida Sacadura Cabral.



Residências unifamiliares do século XIX, em diferentes estados de conservação, na Avenida Bento de Freitas e na Avenida Júlio Graça.

Figura 64 – Exemplos de edifícios com interesse patrimonial.

O Núcleo Antigo integra muitos edifícios construídos nos séculos XVI e XVIII, e também exemplares do século XIX e início do século XX, com valor patrimonial. Deste conjunto podem destacar-se: a Capela de Santo Amaro, construída no século XVI; a Capela de São Bento e a Casa de São Sebastião/Centro de Memória, ambos do século XVII; e o Hospital da Misericórdia/Centro Hospitalar Póvoa de Varzim/Vila do Conde, do século XIX (Figura 65).



Capela de Santo Amaro.



Capela de São Bento.



Casa de São Sebastião



Hospital da Misericórdia de Vila do Conde

Figura 65 – Edifícios inventariados do Núcleo Antigo de Vila do Conde.**Fonte: Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA)**

O título de edifício inventariado, como já mencionado, não conforma nenhum tipo de proteção ou de restrição relativa a reabilitações ou reconversões dos edifícios, possibilitando diversos tipos de intervenções no conjunto. Atualmente, a ARU de Vila do Conde Sul, principalmente na Zona de Expansão Balnear, passa por um processo de renovação ligado ao crescimento dos investimentos imobiliários. Como consequência, muitas edificações estão a ser alvo de intervenções, algumas expressivas com a associação de parcelas e alterações de funções e linguagem arquitetónica. Na Avenida Júlio Graça, uma intervenção num dos edifícios inventariados destaca-se, pela sua dimensão. O edifício unifamiliar, já de dimensão generosa à época da sua construção, está a ser reabilitado/reconvertido em edifício multifamiliar e integrando, para além da manutenção da fachada original, uma linguagem arquitetónica contemporânea nos novos edifícios a serem construídos na parcela (Figura 66).

**Figura 66 – Imóvel inventariado do século XX, em obras, na Avenida Júlio Graça.****Fonte: Google Street View.**

Relativamente ao património industrial encontrado na Zona de Pedreiras, esta é uma categoria que foi historicamente negligenciada, mas que tem vindo, entretanto, a ganhar uma maior relevância no contexto das políticas de proteção e preservação do património cultural. O estudo desse património é essencial para entender a evolução da sociedade industrial e as suas contribuições para o desenvolvimento económico e social. Exemplos deste património são a Fábrica de Lápis Portugália, que deu lugar nos anos 1950 ao Bairro Delfim Ferreira; a Frutuária de Vila do Conde (1908), atualmente um espaço de restauração; e a Fábrica Narfil, da qual já só existe a chaminé. Recentemente, o Antigo Edifício da Seca do Bacalhau e os estendais adjacentes³², na Zona de Expansão

³² Diário da República 2 de abril de 2020 aviso n.º 5675/2020.

Balnear, foram classificados como Conjunto de Interesse Municipal, associado à sua importância enquanto património arqueológico industrial (Figura 67).



Figura 67 - Chaminé da antiga Fábrica Narfil e antiga Seca do Bacalhau.
Fonte: Google Earth e portal online CMVC.

6.6. Equipamentos e Serviços Públicos

Para a caracterização dos equipamentos e serviços públicos presentes na ARU de Vila do Conde Sul procedeu-se a uma classificação destes de acordo com suas funções³³ (Figura 68). Na ARU verifica-se a concentração e diversidade de equipamentos e serviços públicos nela localizados, com maior prevalência no Núcleo Antigo e na área imediatamente contígua da Zona de Expansão Balnear. No núcleo antigo verifica-se, na estrutura funcional, a prevalência de equipamentos, com programas institucionais, que ocupam uma área significativa. O município tem feito um esforço por preservar o carácter de centro cívico na sua área mais antiga, promovendo a revitalização da área em causa. O resultado da política de investimento em equipamentos culturais contribuiu de forma significativa para estancar o processo de degradação instalado e inverter as tendências de abandono da área criando um movimento de vitalização urbana.

³³ Para a análise foram ponderadas “as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil”, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

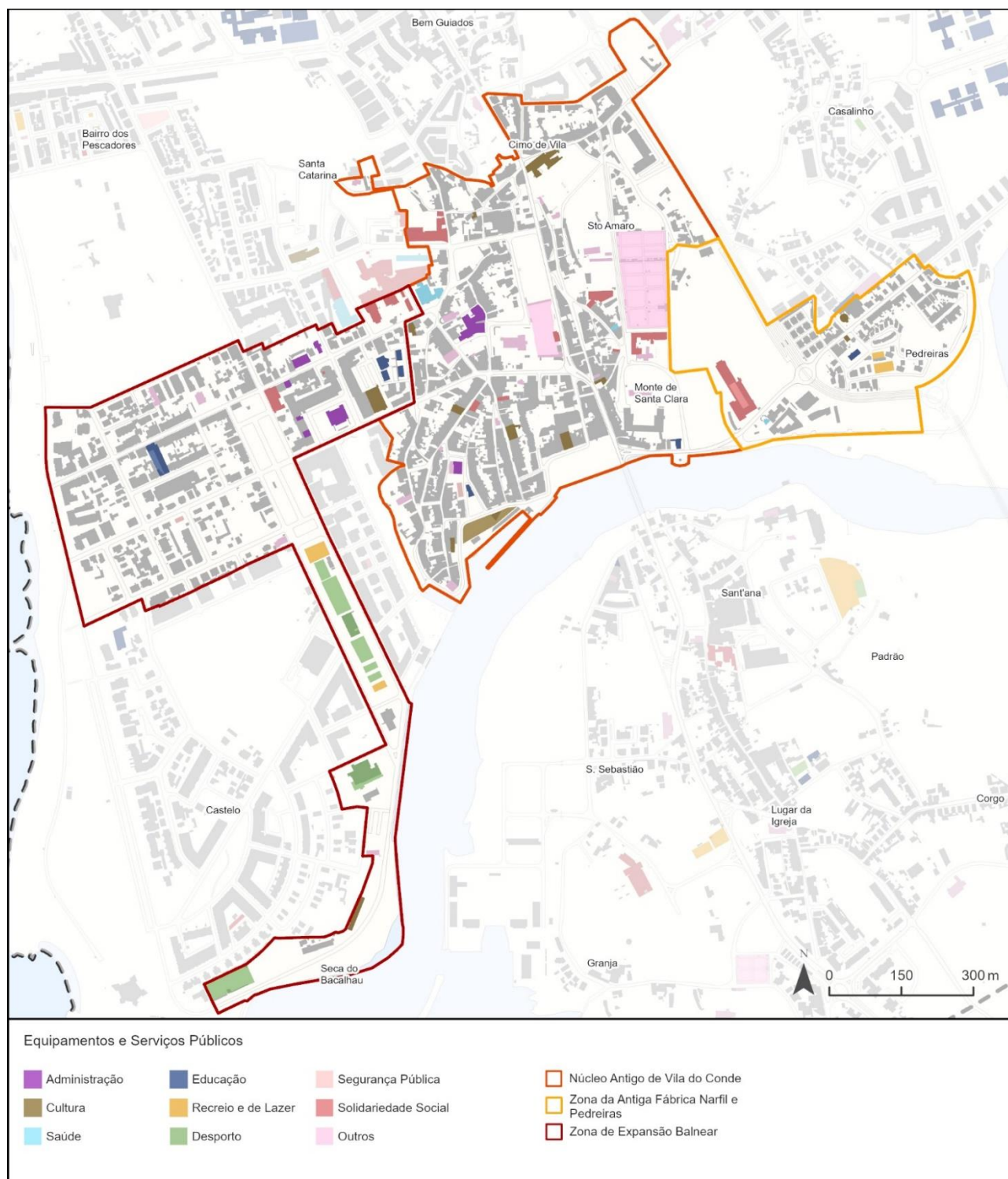


Figura 68 - Equipamentos e serviços públicos na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Google Maps e Street View e Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018, trabalho de campo (2023).

Considerando em particular os equipamentos presentes na ARU verifica-se que, relativamente aos equipamentos de administração, a área integra a Câmara Municipal, a Junta de Freguesia de Vila do Conde, o Tribunal e diversos serviços públicos como a Repartição de Finanças, as Conservatórias do Registo Civil e do Registo Predial e o Cartório Notarial, entre outros. Grande parte destes equipamentos de administração, têm uma área de influência superior à da ARU, sendo polos geradores de fluxos oriundos de todo o território concelhio (Figura 69).



Câmara Municipal de Vila do Conde



Tribunal Judicial da Comarca de Vila do Conde

Figura 69 - Edifícios administrativos na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: portal online do Ministério Público e da CMVC.

Os equipamentos de cultura como auditórios, teatros, museus e outros têm também uma presença significativa na ARU, destacando-se o Teatro Municipal de Vila do Conde (outrora denominado de Cine-Teatro Neiva), o Auditório Municipal (também denominado Casa do Submosteiro/Casa dos Vasconcelos) e diversos museus dedicados ao património cultural ou à celebração de figuras de vulto do Concelho. Neste segmento destacam-se a casa Museu José Régio, a Casa Antero de Quental, a Nau Quinhentista, o Centro de Memória de Vila do Conde (também denominado por Casa de São Sebastião), o Museu das Rendas de Bilros e o Museu da Construção Naval implantado na Alfândega Régia (Figura 70).

**Figura 70 - Alfândega Régia e Nau Quinhentista, na ARU de Vila do Conde Sul.**

Fonte: Portal online CMVC.

Ao nível dos equipamentos de educação, verifica-se a presença de um equipamento de pré-escolar, o Jardim de Infância Cunha Reis, de vários estabelecimentos de ensino básico do primeiro ciclo, escolas básicas de Meia Laranja, Bairro Alto, Bento de Freitas e EB1/JI dos Correios, e a Escola Profissional de Vila do Conde. Os equipamentos de desporto existem localizados no eixo formado pelas avenidas Júlio Graça/Marquês Sá da Bandeira correspondendo aos diversos campos de jogos e equipamentos de desporto (ténis, basquetebol, polidesportivo e pavilhão de desporto) do Vila Parque a sul do Jardim Júlio Graça, às Piscinas Municipais (interior e exterior) e ao polidesportivo do Parque do Castelo. Os equipamentos de desporto cumprem além desta função um uso associado ao recreio e lazer, que é complementado por parques infantis, distribuídos pela ARU, um

parque de skate, no Parque do Castelo, e um campo de jogos no Bairro Alto, assim como pelos espaços do Jardim Júlio Graça, da Praça Luís de Camões e, na contiguidade da ARU, o espaço verde da Alameda dos Descobrimentos (Figura 71).



Figura 71 – Equipamento desportivo: Parque de Jogos a sul do Jardim Júlio Graça, e equipamento educacional: a Escola Básica de Vila do Conde, respetivamente.

Fontes: Google Earth

No que concerne aos equipamentos de saúde, a ARU integra o Centro Hospitalar de Póvoa do Varzim/Vila do Conde (também denominado Hospital da Misericórdia) e o Fórum Socio-Ocupacional de Vila do Conde (Hospital Magalhães Lemos), e relativamente aos equipamentos de segurança pública encontram-se o Posto da Polícia de Segurança Pública de Vila do Conde, o Posto da Polícia Municipal e a Capitania do Porto de Vila do Conde.

Por fim importa referir a extensa presença de equipamentos de solidariedade social, de onde se destacam diversas estruturas residenciais para idosos (Lar de Santo António, Lar de São Domingos, Lar de Santa Clara, etc.) uma variedade de valências oferecidas pela Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde (cantina social, alojamento de emergência, lar de terceira idade, etc.), o Instituto de Reinserção Social – Colégio de Santa Clara, o Instituto São José, a Ordem Terceira de São Francisco, o Centro da Juventude e o Clube Sénior (Figura 72). A estes acrescem ainda uma diversidade de serviços e funções, como o Mercado Municipal, postos de correio, farmácias e diversos serviços clínicos, entre outros.



Figura 72 - Equipamentos de solidariedade, Centro Municipal da Juventude e Instituto São José, respetivamente.

6.7. Infraestruturas Urbanas

No que concerne às redes de infraestruturas, foram apenas analisadas as redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de distribuição de gás.

A “INDAQUA Vila do Conde – Gestão de Águas de Vila do Conde, S. A.”, é a empresa responsável pela exploração e gestão dos Sistemas de Abastecimento de Água para Consumo Público e de Recolha, Tratamento e Rejeição de Efluentes do Município de Vila do Conde, através de um contrato de concessão celebrado em 2008³⁴.

De acordo com dados do INE (ano de 2020), 97% dos alojamentos do concelho são servidos por abastecimento de água e 90% são também servidos pela rede de tratamento de águas residuais. Ainda assim, no Relatório de Gestão da INDAQUA Vila do Conde, datado de 2020 (disponível no sítio eletrónico da entidade), referia-se à existência de uma taxa de adesão ao serviço de abastecimento de água e drenagem de águas residuais inferior à cobertura concelhia.

Como se pode verificar na Figura 73, a área integrada na ARU de Vila do Conde Sul encontra-se totalmente coberta pelas redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, não sendo, no entanto, possível aferir se as taxas de adesão aos serviços se encontram em linha com a taxa de cobertura.

A rede de distribuição de gás natural no Concelho encontra-se concessionada à “REN Portgás Distribuição, S.A.”, que de acordo com dados disponibilizados no seu sítio eletrónico, apresenta, no Concelho uma extensão de rede de 316 quilómetros e 16.534 pontos de abastecimento.

A ARU não se encontra integralmente coberta pela rede em causa, encontrando-se, arruamentos apenas parcialmente servidos, como a Avenida Sacadura Cabral, a Avenida do Ferrol, a Rua da Misericórdia, a Rua 5 de Outubro e a Avenida Figueiredo Faria, entre outros, e arruamentos sem qualquer indício de serviço (Rua do Bairro Alto, Rua Narciso Ferreira ou Rua da Igreja, entre outras).

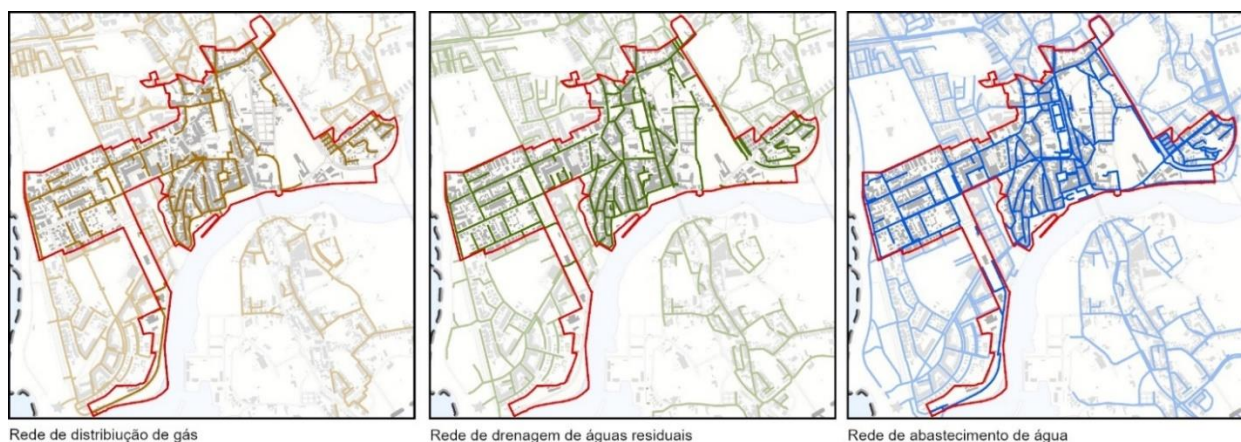


Figura 73 - Representação das redes de saneamento e de distribuição de água na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Elaboração própria.

³⁴ Portal online CMVC. <https://www.cm-viladoconde.pt/pages/156>



6.8. Atividades Económicas

De acordo com os dados dos censos 2021, a população empregada residente no concelho de Vila do Conde desenvolve atividades essencialmente ligadas ao setor terciário (64%), seguindo-se o setor secundário (31%) e o setor primário (5%). Ao nível da freguesia o panorama é semelhante, ainda que o setor primário e o terciário apresentem uma proporção de população empregada superior à verificada para o Concelho (8% e 69%, respetivamente). Estes valores contrastam com os de 2011 pela ocorrência de uma diminuição da população a trabalhar em atividades do setor primário e secundário (em ambas as unidades territoriais) e, consequentemente, uma maior proporção de população que exerce funções no setor terciário. Ainda que estes dados correspondam a uma aproximação da distribuição da atividade económica existente no concelho por cada um dos setores (estes valores apresentam apenas as pessoas que trabalham no setor independentemente do local onde exercem a sua atividade), no terreno é notória uma prevalência de atividades do setor terciário, em particular na ARU de Vila do Conde Sul, em linha com o processo de terciarização da economia que tem acontecido um pouco por todo o país.

Em termos gerais, na cidade de Vila do Conde, as áreas de atividades económicas (indústria transformadora, armazenagem e logística), bem como os espaços comerciais ³⁵ de maiores dimensões, encontram-se predominantemente localizadas em áreas afastadas do centro da Cidade e das áreas urbanas mais consolidadas. Como se pode observar na Figura 74, dentro da ARU não se identificam áreas afetas, exclusivamente, a atividades industriais ou grandes espaços comerciais, dispersando-se estas um pouco por toda a área em causa.

Ainda assim, e ao nível das atividades comerciais, é possível identificar uma área de maior concentração de espaços comerciais e de serviços na envolvente da Avenida Dr. João Canavarro, Rua 25 de Abril; Avenida Júlio Graça e Avenida Dr. Artur Cunha Araújo. No troço inicial da Avenida Dr. João Canavarro (troço poente), verifica-se a existência de pequenas galerias comerciais, sendo que nos restantes eixos a implantação destas atividades se desenvolve em espaços individuais, principalmente nos pisos térreos dos edifícios implantados ao longo destas vias.

³⁵ A classe "indústria" refere-se a áreas destinadas a atividades industriais, armazéns e outros equipamentos diversos, principalmente ocupadas por construções com pavimentação asfáltica, cimento ou terra compactada, e podem apresentar vegetação, ocupando pequenos espaços remanescentes ou áreas ajardinadas. A classe "comércio" é atribuída a áreas ocupadas por estabelecimentos comerciais, armazéns e outros equipamentos diversos, seguindo a mesma forma de ocupação das áreas industriais, podendo ou não ter vegetação.

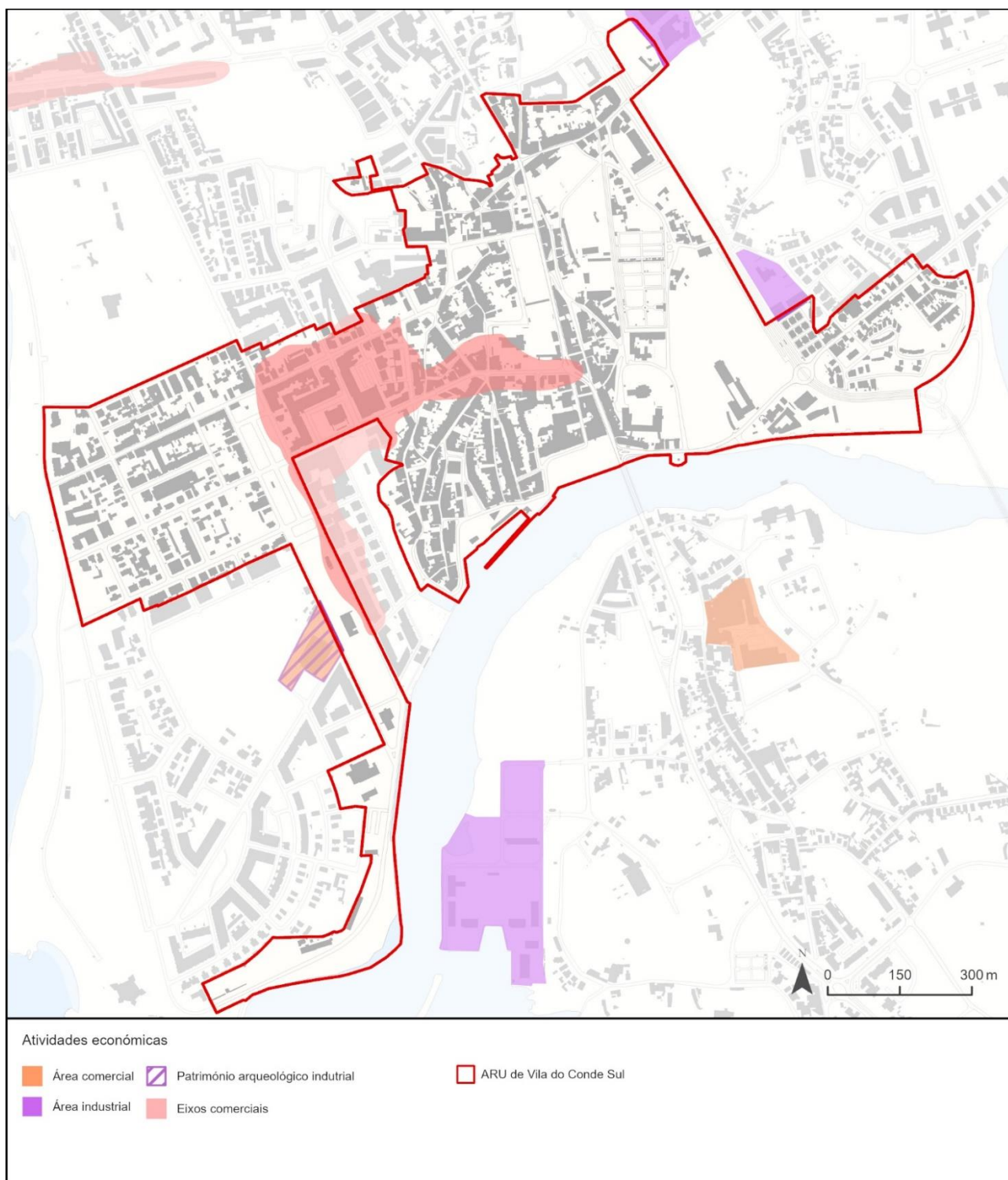


Figura 74 - Áreas de atividades industriais e comerciais na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: COS, 2018 e trabalho de campo (2023).

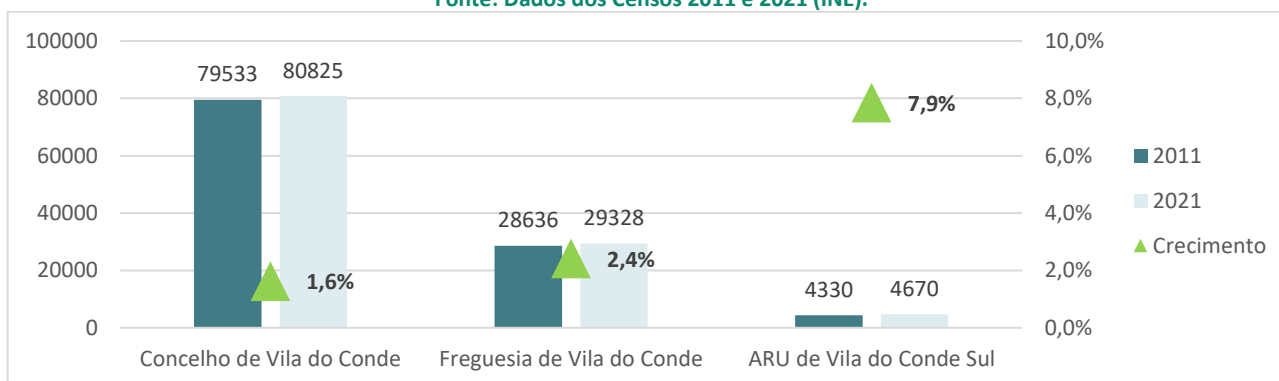
6.9. População e Demografia

A ARU de Vila do Conde Sul apresenta uma área total de cerca de 101ha, onde residem, de acordo com dados dos Censos 2021, aproximadamente 4.670 indivíduos. Em termos de densidade populacional, apresenta 44 habitantes por hectare (hab/ha), enquanto na Freguesia esse valor ronda os 43 hab/ha, e no Concelho é de cerca 5 hab/ha.

A análise da dinâmica demográfica que aqui se apresenta tem por base o cálculo da variação populacional, a partir da análise do número de indivíduos residentes nos anos de 2011 e 2021³⁶. De acordo com os dados dos censos de 2011 e de 2021, assistiu-se a um ligeiro aumento da população residente no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde em cerca de 1,6% e 2,4%, respetivamente, como se pode observar no Gráfico 9. No que concerne à ARU, verifica-se, um crescimento do número de indivíduos de quase 8%, um aumento significativo, superando as outras duas unidades territoriais.

Gráfico 9 - População por grupo etário no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.

Fonte: Dados dos Censos 2011 e 2021 (INE).

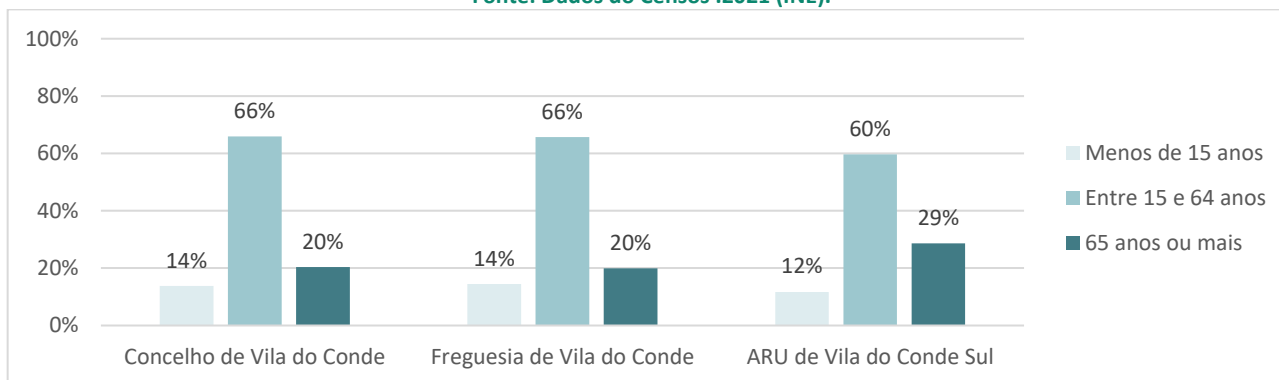


A análise efetuada à composição da população residente por grandes faixas etárias, revela que, em 2021, cerca de 66% da população residente no Concelho e na Freguesia se integrava na faixa etária entre os 15 e 64 anos, comumente associada à população em idade ativa. Seguidamente surge a população com idade igual ou superior a 65 anos, e a população com menos de 15 anos, com proporções de 20% e 14%, respetivamente, em ambas as unidades territoriais. Na ARU o panorama é semelhante, no entanto verifica-se uma proporção maior de residentes na faixa etária de 65 ou mais anos, englobando aproximadamente 30% da população, residente. Consequentemente, a população em idade ativa e com menos de 15 anos, na ARU, apresenta proporções de 60% e 12%, respetivamente, valores inferiores aos do Concelho e Freguesia (Gráfico 10). Esta distribuição revela a existência de uma população mais envelhecida a residir na ARU, o que em parte poderá contribuir para uma maior

³⁶ Importa salientar que para o cálculo da população da ARU de Vila do Conde Sul, devido à alteração na delimitação das subsecções estatísticas entre os recenseamentos à população (2011 e 2021), foi necessário adaptar o perímetro das subsecções de 2011. Algumas subsecções foram agregadas e o número de indivíduos foi somado, garantindo a comparabilidade das subsecções entre os dois momentos censitários.

degradação dos alojamentos (considerando a grande proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário) e pode revelar, também, uma falta de oferta de alojamentos adaptados às necessidades da procura.

Gráfico 10 – População por grupo etário no Concelho e na Freguesia de Vila do Conde, e na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Dados do Censos .2021 (INE).



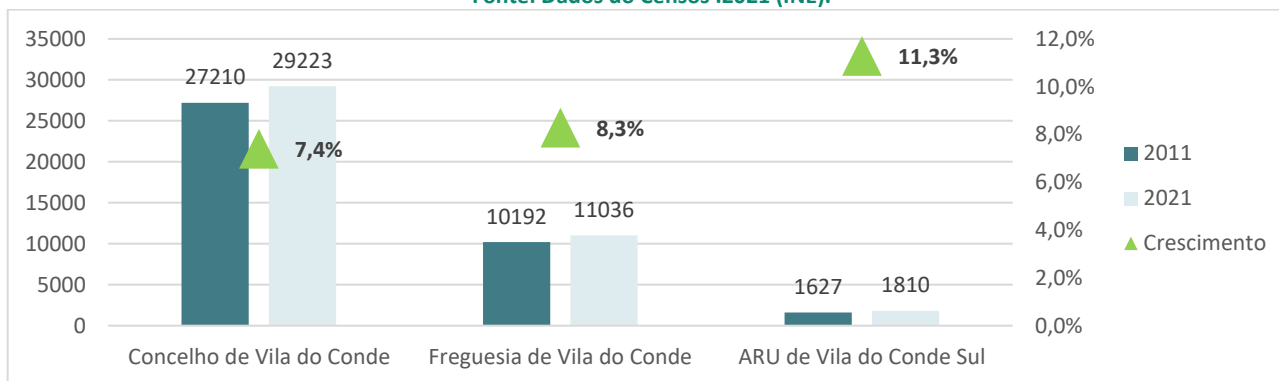
Similarmente à dinâmica demográfica as eventuais alterações no número de agregados privados³⁷ residentes e as alterações estruturais da respetiva composição destes agregados constituem um importante desafio para as políticas de reabilitação urbana.

Ao analisar a variação percentual no número de agregados familiares ao longo do tempo, está a considerar-se apenas a variação relativa do total de famílias. Quando se verifica um aumento no número de aglomerados familiares numa unidade territorial específica, é possível inferir uma crescente procura por habitações adequadas para esses novos agregados, com diferentes tipologias. Da mesma forma, uma diminuição acentuada no número de agregados familiares, pode indicar um esvaziamento populacional e uma alteração do tecido social da zona em causa.

Comparativamente com o Concelho e a Freguesia de Vila do Conde, que apresentaram crescimentos na ordem dos 7% aos 8%, respetivamente, o crescimento da ARU foi mais acentuado com os agregados familiares a crescerem cerca de 11% (Gráfico 11).

³⁷ De acordo com a nomenclatura do INE, um “agregado familiar” é composto por pessoas que residem habitualmente na mesma habitação e estão ligadas entre si por laços familiares, parentesco, afinidade ou dependência económica.

Gráfico 11 - Agregados familiares³⁸ no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Dados dos Censos .2021 (INE).

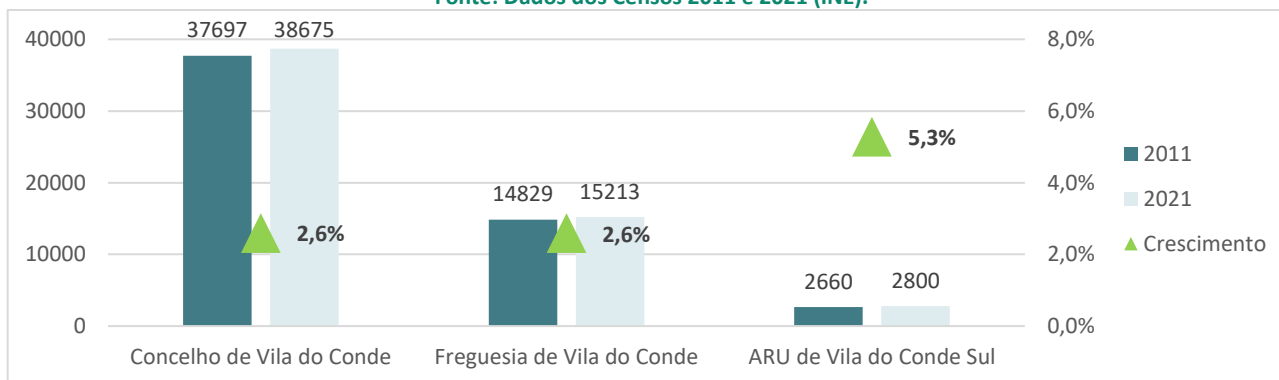


Similarmente ao que ocorre no Concelho e na Freguesia os dados parecem indicar um aumento do número de agregados familiares de menor dimensão. Estas famílias de pequena dimensão, que estão em franco crescimento (não apenas em Vila do Conde), são constituídas tanto por indivíduos idosos, a residir sozinhas, como por famílias jovens, muitas vezes em agregados unititulados. Trata-se, em resumo, de uma alteração estrutural da composição sociodemográfica da população que coloca vários desafios ao planeamento urbano, nomeadamente no que respeita à procura/oferta de habitação.

Segundo os Censos 2021, o parque edificado da ARU integra, aproximadamente, 2.800 alojamentos, representando um aumento de 5,3% face a 2011. Este crescimento é ligeiramente superior a

o apresentado pelo concelho de Vila da Conde e pela Freguesia, ambos com percentagens de 2,6% (Gráfico 12).

Gráfico 12 – Número e crescimento de alojamentos no Concelho e Freguesia de Vila do Conde e na ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Dados dos Censos 2011 e 2021 (INE).



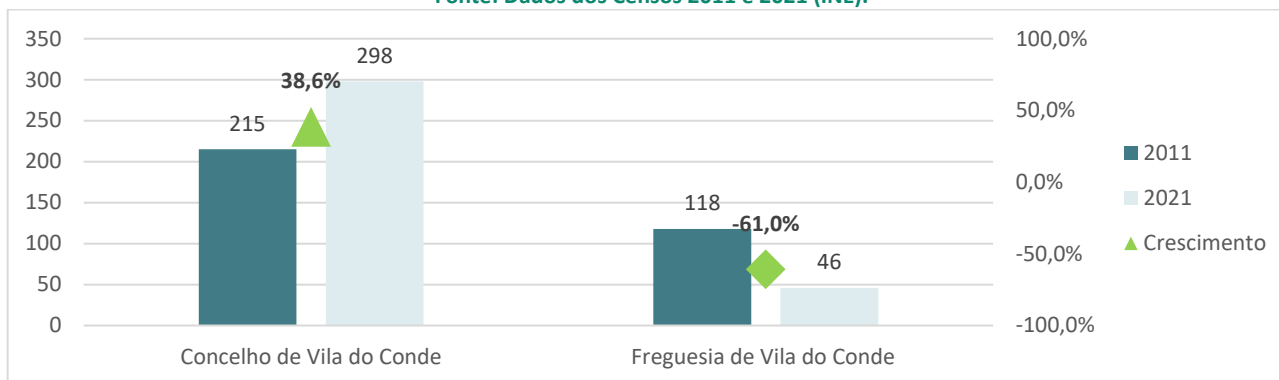
A análise dos dados relativos aos licenciamentos das operações urbanísticas permite estabelecer o padrão da dinâmica urbanística de um território, fundamental para compreender as tendências de investimento na construção/reabilitação do edificado. Para esta análise foram selecionados dados sobre o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar de acordo com a base de dados do INE. No concelho

³⁸ Nos Censos 2011, a nomenclatura “agregado familiar” não foi utilizada, sendo incorporada nos Censos 2021. Para a composição do gráfico e das análises, foi considerado o valor da categoria “família clássica”, utilizado nos Censos 2011 e “agregado familiar” de 2021.



de Vila do Conde, durante estes dez anos, houve um crescimento de, aproximadamente, 39% nos licenciamentos, enquanto, na Freguesia, se assistiu a um decréscimo na ordem dos 61%. (Gráfico 13).

Gráfico 13 - Número e variação de fogos licenciados em construções novas no Concelho e Freguesia de Vila do Conde.
Fonte: Dados dos Censos 2011 e 2021 (INE).



O cartograma³⁹ seguinte (Figura 75) faz um retrato atualizado das operações urbanísticas (reconstrução, ampliação ou alteração, independentemente do uso) licenciadas, bem como dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) submetidos por requerentes, no período 2018-2023. Como se observa, é possível inferir que a ARU de Vila do Conde Sul é um dos lugares da Cidade que apresenta um relevante número de processos de licenciamento urbanístico, e que este tem uma expressão mais acentuada no Núcleo Antigo e envolvente imediata.

³⁹ De acordo com a metodologia escolhida para a representação nos cartogramas, quanto mais escuro for o tom de cor usado na representação, maior é a concentração relativa da variável analisada.

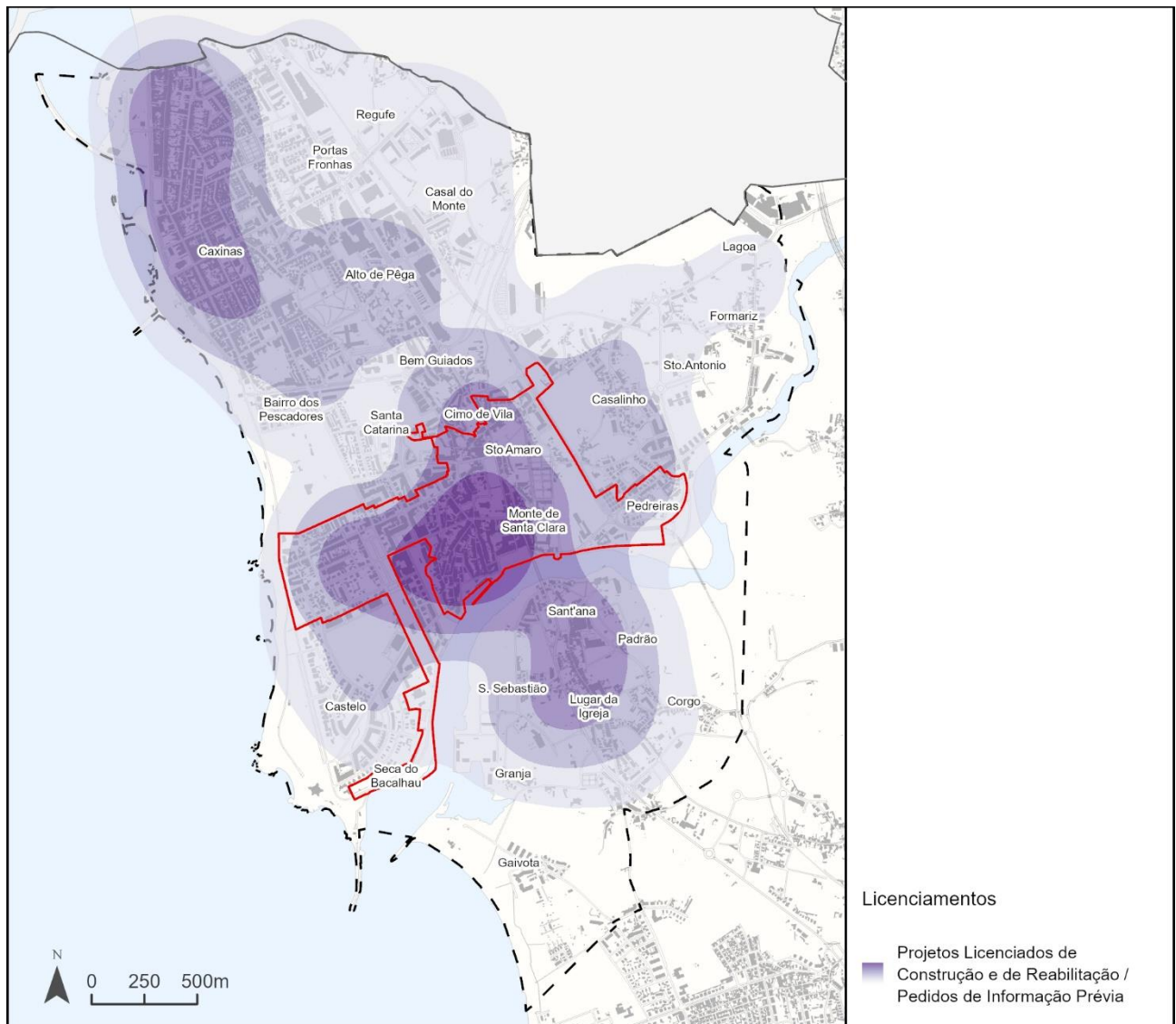


Figura 75 - Delimitação das áreas de maior dinâmica urbanística, nas freguesias de Vila do Conde e Azurara, com destaque para a ARU de Vila do Conde Sul.
Fonte: Elaboração própria.



7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O artigo 13.º do RJRU estabelece que a Proposta de Delimitação de uma ARU inclui uma memória descritiva e justificativa em que sejam definidos, entre outros, os “objetivos estratégicos a prosseguir”. Estes “objetivos estratégicos” remetem para uma intenção estratégica de longo prazo, que não se esgota na aprovação da delimitação da ARU, mas que será prosseguida com a programação e execução das diversas intervenções de reabilitação e regeneração urbana por parte dos diferentes atores urbanos, públicos e privados, particulares e institucionais, a articular em sede de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Com a definição dos objetivos estratégicos pretende-se, assim, estabelecer uma visão de longo prazo que orientará o processo de planeamento, programação e execução da reabilitação urbana em Vila do Conde Sul.

Como se refere atrás, neste documento, é o conceito de “regeneração urbana” que deve ser assumido como a base conceptual unificadora de um processo de intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável. O conceito de “regeneração urbana” abrange um conjunto muito diversificado de áreas de intervenção, combinando ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.

O âmbito estratégico da reabilitação/regeneração urbana, independentemente do contexto territorial/urbano subjacente, pode ser decomposto em três grandes domínios: a) o domínio urbanístico, onde se destacam questões como a reabilitação do edificado ou a qualificação dos equipamentos, espaços públicos e infraestruturas urbanas; b) o domínio socioeconómico, onde emergem questões como a competitividade económica dos centros urbanos, a coesão social ou o direito a uma habitação adequada e acessível; c) domínio ambiental, sublinhando o papel das áreas urbanas na descarbonização e na proteção e valorização dos sistemas ecológicos (mobilidade urbana, eficiência energética dos edifícios e dos sistemas urbanos, infraestrutura verde urbana, entre outras áreas de intervenção).

A definição dos objetivos estratégicos da ARU de Vila do Conde Sul é resultado de um exercício de reflexão estratégica em que se procura ponderar e integrar diferentes referenciais e orientações de carácter estratégico-político. Primeiramente, os objetivos estratégicos da ARU têm por base o âmbito material da reabilitação urbana estabelecido no artigo 3.º do RJRU, bem como as diretrizes da política de cidades e regeneração urbana estabelecidas em instrumentos de política pública de âmbito nacional, como é o caso do PNPOT. Subsidiariamente, os objetivos estratégicos alinham-se com a estratégia de desenvolvimento territorial estabelecida no Plano Diretor Municipal de Vila do Conde. Em segundo, os objetivos estratégicos que aqui se estabelecem procuram dar uma resposta estratégica aos problemas, desafios, tendências e dinâmicas urbanas que, sumariamente, se descrevem no capítulo anterior. Por fim, procura-se garantir que os objetivos estratégicos preconizados para a ARU de Vila do Conde Sul se apresentam coerentes com a orientação estratégica da política municipal de



reabilitação urbana traduzida na prévia delimitação e programação de várias ARU e que os mesmos garantem a continuidade/complementaridade com programas e intervenções de regeneração urbana levadas a cabo em Vila do Conde Sul nas últimas duas décadas.

Assim sendo, estabelecem-se os seguintes objetivos estratégicos do processo formal de reabilitação urbana que se inicia com a aprovação da delimitação da ARU de Vila do Conde Sul:

- Promover a reabilitação do parque edificado degradado numa perspetiva de qualificação do ambiente construído, de melhoria das condições de habitabilidade e de promoção da eficiência energética dos edifícios;
- Qualificar a paisagem urbana, promovendo as condições financeiras, fiscais e regulamentares favoráveis à reconversão ou reocupação de edifícios devolutos e de parcelas expetantes
- Promover melhores condições de habitabilidade do parque edificado pré-existente e a implementação de programas públicos ou público-privados de habitação acessível;
- Revitalizar as áreas urbanas promovendo a inclusão social e a coesão territorial, evitando a propagação de fenómenos de gentrificação urbana;
- Garantir a proteção dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos, nomeadamente a arquitetura, o desenho urbano e o património histórico, e a sua afirmação como fatores de diferenciação e competitividade urbana e turística;
- Apoiar a rede de atores/agentes cujas iniciativas promovem o património da ARU e a cultura local, possibilitando a revitalização da ARU e a dinâmica económica das atividades económicas relacionadas com a atividade cultural;
- Requalificar a rede de espaços públicos de estadia e intervir ao nível dos espaços públicos de circulação, procurando a melhoria genérica da qualidade do espaço urbano para os residentes e a promoção das condições para uma maior penetração do modo pedonal e ciclável;
- Qualificar, modernizar e garantir a sustentabilidade ambiental e económico-financeira das redes e serviços de infraestruturas urbanas;
- Potenciar padrões de mobilidade urbana mais sustentáveis, seguros e saudáveis, com incidência na política municipal de estacionamento, na melhoria das condições de circulação para os peões e ciclistas e no favorecimento das condições de acessibilidade intermodal às estações de Metro e a outras interfaces de transporte;
- Fomentar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural dos tecidos urbanos existentes, garantindo, nomeadamente, as condições para a manutenção do comércio e dos serviços públicos de proximidade e do emprego local.



8. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Nos termos do artigo 14.º do RJRU, prevê-se que o Município adote, para além dos incentivos fiscais à reabilitação previstos na lei, um conjunto de reduções/isenções na aplicação de taxas municipais, como estímulo à ação dos proprietários e/ou outros promotores urbanísticos, na realização de operações urbanísticas que favoreçam as ações de reabilitação e o uso efetivo dos seus prédios ou frações neles compreendidos.

8.1. Benefícios e Agravamentos Fiscais

O quadro de benefícios fiscais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU de Vila do Conde Sul é constituído pelos seguintes benefícios e agravamentos fiscais:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, quando se destinem a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao



CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).



- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a



intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições: a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; b) um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Os Incentivos fiscais relativos: à isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, à sujeição a retenção na fonte de IRS e IRC à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento e a Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, são aplicáveis apenas a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo: a) que o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana; b) a existência de contrato de empreitada para obras de reabilitação urbana com a empresa responsável pela execução das obras.

Penalizações Fiscais

As penalizações fiscais constituem um importante mecanismo de aceleração do processo de reabilitação urbana, já que agravam a fiscalidade predial associada aos edifícios devolutos ou com um nível elevado de degradação. Assim, nos termos do artigo 65º do RJRU e do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constitui prerrogativa do Município o agravamento da taxa de IMI para os edifícios que apresentem problemas graves de degradação física.



Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Majoração de 30% da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (Art.º 112º do CIMI - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada), considerando-se, especificamente, os estados de conservação nível 1 – péssimo e nível 2 – mau;
- Triplicação da taxa de IMI no caso de imóveis em ruínas e devolutos (Art.º 112º do CIMI - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada), de acordo com definição e conceito constante do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

Conceitos e Condições de Aplicação das Penalizações Fiscais em sede de IMI

Para efeito de aplicação da penalização associada a imóveis degradados, será necessário atribuir o nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ao prédio urbano, sendo que a avaliação é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e, não havendo alterações que justifiquem a sua revisão, é válida pelo período de 3 anos.

No nível de conservação 1 (péssimo) estão incluídos todos os imóveis onde existam anomalias do tipo grave que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e anomalias de tipo muito grave, que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves, colocando o imóvel numa situação de ausência ou inoperabilidade de infraestrutura básica. Quanto ao nível de conservação 2 (mau), compreende todos os imóveis onde existem anomalias de tipo médio que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e anomalias de tipo grave que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves.

Por ruína entende-se o edifício ou construção em adiantadíssimo estado de degradação, onde a maior parte dos sistemas que o compõem colapsou.

Por imóvel devoluto entende-se o edifício ou construção devoluta há mais de um ano, ou prédio em ruína, prédios urbanos parcialmente devolutos, no caso de prédios constituídos em propriedade horizontal o agravamento da taxa incide sobre a parte do valor tributário correspondente às partes devolutas.

Para efeito da aplicação destas majorações do IMI convém, ainda, especificar um pouco mais o conceito de imóvel devoluto, considerando-se como tal o imóvel ou fração autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade; a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade, e telecomunicações, ou a existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade



(considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade) e eventual vistoria, realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que ateste a situação de desocupação do imóvel.

Convém ter em conta que existem casos que mesmo desocupados durante um ano não se podem considerar devolutos, como por exemplo:

- a) No caso de se destinar a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de segunda habitação, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano;
- d) Tratar-se da residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- e) Ou nos casos em que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respetivos acompanhantes autorizados.

No caso dos prédios parcialmente devolutos constituídos em propriedade horizontal o agravamento da taxa incide sobre a parte do valor tributário correspondente às partes devolutas. Nos casos em que da avaliação efetuada, para efeitos de agravamento do IMI, resulte um nível de conservação mau ou péssimo, o proprietário, o usufrutuário, o superficiário ou o arrendatário podem requerer à Câmara Municipal a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

8.2. Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de Regulamento Municipal, para incentivo à realização de ações de reabilitação urbana. Assim, em acréscimo aos incentivos e benefícios fiscais previstos no RJRU, aplicáveis às obras/ações de reabilitação, a Câmara Municipal de Vila do Conde pode ainda conceder outros incentivos financeiros a aplicar nas taxas Municipais previstas no Regulamento e Tabela Geral de Taxas Municipais (RTGTM), para a área correspondente à ARU de Vila do Conde Sul, conforme resulta das seguintes percentagens de redução:



Operação urbanística /relação geradora de tributação	Redução aplicável	RTGTM Tabela de Taxas
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de reconstrução, ampliação ou alteração, quando compreendidas em ações de reabilitação de edifícios existentes.	50%	Artigo 26.º Quadro I - Urbanismo
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de construção, quando compreendidas em ações de reabilitação urbana, subsequentes, ou não, à realização de obras de demolição total ou parcial de edifícios existentes.	25%	Linha D, Ponto 2, Alínea c)
Emissão de alvará resultante de renovação da licença ou admissão de nova comunicação prévia.	50%	Artigo 34.º Quadro I – Urbanismo Linha J, Ponto 2, Alínea a)
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia especial relativa a obras inacabadas.	50%	Artigo 35.º Quadro I – Urbanismo Linha K, Ponto 2, Alínea a)
Emissão de alvará de autorização de utilização.	50%	Artigo 29.º Quadro I – Urbanismo
Emissão de alvará de autorização de alteração de utilização, quando prevista para habitação.	50%	Linha F, Ponto 2, Alínea b)
Receção provisória ou definitiva de obras de urbanização, quando compreendidas em obras/ações de reabilitação de edifícios que impliquem a beneficiação de arruamentos existentes.	50%	Artigo 39.º Quadro I – Urbanismo
Receção provisória ou definitiva de obras de urbanização, quando compreendidas em obras/ações de reabilitação urbana que impliquem a criação de novos arruamentos.	25%	Linha P, Pontos 1 e 2, Alíneas b) e c)
Ocupação da via pública por motivo de operações urbanísticas sujeitas, ou não, a controlo prévio, com duração não superior a um mês.	100% (isenção)	Artigo 40.º Quadro I – Urbanismo Linha M
Ocupação da via pública por motivo de operações urbanísticas sujeitas, ou não, a controlo prévio, a partir do segundo mês.	50%	
Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU) em consequência de obras de reconstrução, ampliação ou alteração, quando compreendidas em ações de reabilitação de edifícios existentes.	50%	
Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU) em consequência de obras de construção, quando compreendidas em ações de reabilitação urbana, subsequentes, ou não, à realização de obras de demolição total ou parcial de edifícios existentes.	25%	Artigos 42.º a 48.º (TMU)

Para efeitos da determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, a Câmara Municipal de Vila do Conde pode ainda conceder outros incentivos a aplicar nas taxas devidas, na ARU de Vila do Conde Sul. Para o efeito, prevê-se uma redução de 50% aplicável às seguintes relações geradoras de tributação (artigo 7.º do DL 266-B/2012):

- Realização de vistoria inicial para determinação do nível de conservação do imóvel, antes da execução das obras/ações de reabilitação;



- Realização de vistoria para definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;
- Realização de vistoria final para determinação do nível de conservação do imóvel, após a execução das obras/ações de reabilitação.

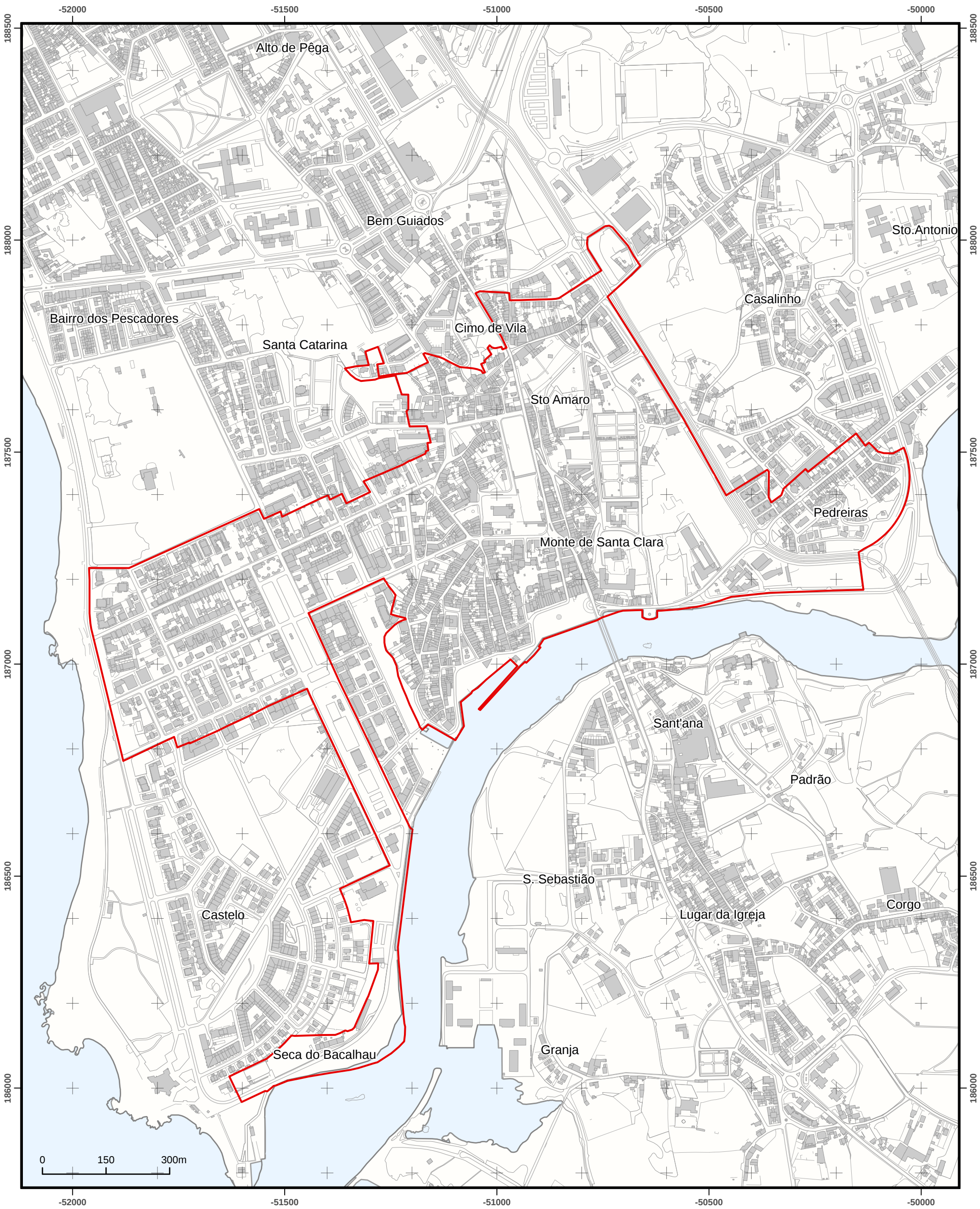
8.3. Ações de Substituição

A par de apoios e incentivos, há que utilizar os instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios. O que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto.

Em concreto importa considerar os mecanismos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual), nomeadamente a intimação dos proprietários à execução de obras, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual), com mecanismos como as obras coercivas, a promoção da expropriação por utilidade pública e a venda ou o arrendamento forçado, que serão posteriormente caracterizados em sede de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.



Anexo – Planta de Delimitação da ARU de Vila do Conde Sul



- Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
- Limite do Concelho de Vila do Conde

Base cartográfica:
Propriedade: Município de Vila do Conde
Entidade Produtora e data de edição - Município, S.A., em 2015
Série Cartográfica Nacional: Cartografia Base de Referência - 1:5000

Sistema de Referência:
Planimétrico: PT-TM06/ETRS89
Altimétrico: Marégrafo de Cascais
Exatidão Posicional: Planimétrica: e.m.q.: 0,75m |
Altimétrica: e.m.q.: 1,0m
Exatidão Temática: melhor ou igual a 95%
Homologação: n.º 376 - 28.03.2017 (DGT)



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA DO CONDE SUL
Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Novembro de 2023
1:8500



Rua D. João I, 298, 1º Andar
4450-162 Matosinhos

+351 220 135 202

geral@territorioxxi.pt

www.territorioxxi.pt

